

Utökad tillsyn över fastighetsmäklarbranschen

*Betänkande av
2017 års fastighetsmäklarutredning*

Stockholm 2018



STATENS OFFENTLIGA
UTREDNINGAR

SOU 2018:64

SOU och Ds kan köpas från Norstedts Juridiks kundservice.
Beställningsadress: Norstedts Juridik, Kundservice, 106 47 Stockholm
Ordertelefon: 08-598 191 90
E-post: kundservice@nj.se
Webbadress: www.nj.se/offentligapublikationer

För remissutsändningar av SOU och Ds svarar Norstedts Juridik AB
på uppdrag av Regeringskansliets förvaltningsavdelning.

Svara på remiss – hur och varför

Statsrådsberedningen, SB PM 2003:2 (reviderad 2009-05-02).

En kort handledning för dem som ska svara på remiss.

Häftet är gratis och kan laddas ner som pdf från eller beställas på regeringen.se/remisser

Layout: Kommittéservice, Regeringskansliet

Omslag: Elanders Sverige AB

Tryck: Elanders Sverige AB, Stockholm 2018

ISBN 978-91-38-24850-8

ISSN 0375-250X

Till statsrådet Heléne Fritzon

Regeringen beslutade den 24 maj 2017 att tillkalla en särskild utredare med uppdrag att lämna förslag som innebär att även fastighetsmäklarföretagen ska omfattas av reglerna i fastighetsmäklarlagen och penningtvättslagen samt stå under tillsyn (dir. 2017:55).

Lagmannen Ylva Norling Jönsson förordnades samma dag till särskild utredare.

Som experter förordnades från och med den 29 juni 2017 chefsjuristen Jonas Anderberg (Mäklarsamfundet), förbundsjuristen Miriam Malmgren (Fastighetsmäklarförbundet), och chefsjuristen Peter Scharmer (Fastighetsmäklarinspektionen). Miriam Malmgren entledigades den 28 september 2017 och samma dag förordnades verkställande direktören Carolina Stegman (Fastighetsmäklarförbundet) som expert. Peter Scharmer entledigades den 12 december 2017 och samma dag förordnades juristen Daniel Gustafsson (Fastighetsmäklarinspektionen) som expert.

Som sakkunniga i utredningen förordnades från och med den 29 juni 2017 rättssakkunnige Johan Klefbäck (Justitiedepartementet), rättssakkunniga Hanna Oljelund (Finansdepartementet) och kanslirådet Yvonne Stein (Finansdepartementet).

Som sekreterare anställdes från och med den 1 juni 2017 hovrättsassessorn Andreas Gustafsson.

Arbetet har bedrivits i nära samråd med de sakkunniga och experterna som i allt väsentligt ställt sig bakom utredningens överväganden och förslag. Betänkandet är därför skrivet i vi-form även om det kan förekomma enstaka formuleringar som alla inte understödjer.

Utredningen, som har antagit namnet 2017 års fastighetsmäklarutredning, överlämnar härmed betänkandet *Utökad tillsyn över fastighetsmäklarbranschen* (SOU 2018:64).

Utredningens uppdrag är med detta slutfört.

Helsingborg i augusti 2018

Ylva Norling Jönsson

/Andreas Gustafsson

Innehåll

Förkortningslista	13
Sammanfattning	17
Summary	25
1 Författningsförslag.....	33
1.1 Förslag till fastighetsmäklarlag (2019:000)	33
1.2 Förslag till lag om ändring i lagen (2017:630) om åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism.....	48
1.3 Förslag till förordning om ändring i förordningen (1999:1134) om belastningsregister.....	51
1.4 Förslag till förordning om ändring i förordningen (1999:1135) om misstankeregister.....	54
1.5 Förslag till förordning om ändring i förordningen (2009:606) med instruktion för Fastighetsmäklarinspektionen	57
1.6 Förslag till förordning om ändring i offentlighets- och sekretessförordningen (2009:641).....	59
1.7 Förslag till förordning om ändring i fastighetsmäklarförordningen (2011:668).....	60
1.8 Förslag till förordning om ändring i förordningen (2015:739) med instruktion för Allmänna reklamationsnämnden.....	72

2	Utredningens uppdrag och arbete	73
2.1	Utredningens uppdrag	73
2.2	Utredningens arbete.....	74
2.3	Betänkandets disposition	75
3	Gällande rätt	77
3.1	Fastighetsmäklarlagen (2011:666)	77
3.1.1	Bakgrund.....	77
3.1.2	Lagens tillämpningsområde.....	78
3.1.3	Mäklarens registreringskyldighet	80
3.1.4	Mäklarens skyldigheter i samband med uppdragets utförande.....	83
3.1.5	Mäklarens rätt till ersättning	85
3.1.6	Skadestånd	85
3.1.7	Tillsyn och ingripande enligt fastighetsmäklarlagen.....	86
3.2	Penningtvätsregelverket	88
3.2.1	Bakgrund.....	88
3.2.2	Vad är penningtvätt och finansiering av terrorism?.....	90
3.2.3	Mäklarens ansvar enligt penningtvättslagen.....	91
3.2.4	Mäklarföretagets ansvar enligt penningtvättslagen	93
3.2.5	Tillsyn och ingripande enligt penningtvättslagen	94
4	En internationell jämförelse	97
4.1	Danmark	97
4.1.1	Bakgrund.....	97
4.1.2	Lov om formidling af fast ejendom m.v.	98
4.2	Finland	102
4.2.1	Bakgrund.....	102
4.2.2	Lagen om fastighetsförmedlingsrörelser och rörelser för förmedling av hyreslägenheter och hyreslokaler	102

4.2.3	Lagen om förmedling av fastigheter och hyreslägenheter.....	105
4.3	Norge.....	107
4.3.1	Bakgrund.....	107
4.3.2	Lov om eiendomsmegling.....	107
5	Fastighetsmäklarbranschen – en kartläggning	113
5.1	En bransch i förändring.....	113
5.2	Fastighetsmäklarutbildningen.....	115
5.3	Fastighetsmäklarbranschens aktörer	117
5.3.1	Fastighetsmäklarinspektionen	117
5.3.2	Branschorganisationer.....	124
5.3.3	Fastighetsmarknadens reklamationsnämnd.....	127
5.3.4	Verksamhetsformer för fastighetsmäklare.....	128
5.4	Utvärderingar av fastighetsmäklarlagen och marknaden för mäklartjänster	132
5.4.1	Inledning	132
5.4.2	Civilutskottets granskning.....	133
5.4.3	Konsumentrapporten	134
6	Allmänna utgångspunkter.....	137
6.1	En ny fastighetsmäklarlag ska omfatta både fastighetsmäklare och fastighetsmäklarföretag	137
6.2	Hur ska fastighetsmäklarföretagen definieras?	142
7	Särskild registrering för hyresförmedlare	153
7.1	Inledning	153
7.2	Registrering av olika kategorier mäklare	153
7.3	Det ska införas en ny registreringskategori (särskild registrering för hyresförmedlare)	155
7.4	EU-rättsliga överväganden	162

8	Registrering av fastighetsmäklarföretag	177
8.1	En registreringskyldighet för fastighetsmäklarföretag.....	177
8.2	Undantag från registreringskyldigheten.....	181
8.3	Förutsättningar för registrering	188
8.3.1	Ska det ställas upp särskilda krav för registrering?.....	188
8.3.2	Vilka krav bör ställas för registrering?.....	190
8.4	Utländska mäklarföretag och EU-rättsliga överväganden	197
8.5	Ändringar i fastighetsmäklarförordningen	203
8.5.1	Uppgifter som ska framgå av ansökan.....	203
8.5.2	Avgifter.....	204
8.5.3	Information	210
8.5.4	Ansvarsförsäkring	212
8.5.5	Fastighetsmäklarregistret och uppgifter på Fastighetsmäklarinspektionens webbplats	213
9	Mäklarens respektive mäklarföretagets skyldigheter	215
9.1	Inledning	215
9.2	Fastighetsmäklarens respektive fastighetsmäklar- företagets ansvar enligt fastighetsmäklarlagen	216
9.2.1	Inledning.....	216
9.2.2	God fastighetsmäklarsed och avtalet med uppdragsgivaren (8 och 9 §§)	216
9.2.3	Mäklarföretagets hantering av handpenning (10 §).....	219
9.2.4	Förbudet mot att köpa fastigheter (11 §).....	221
9.2.5	Förbudet mot att förmedla fastigheter till närstående (12 §)	223
9.2.6	Förbudet mot att bedriva handel med fastigheter (13 §).....	226
9.2.7	Förbudet mot sidoverksamhet (14 §)	228
9.2.8	Förbudet mot att uppträda som ombud (15 §) ...	233
9.2.9	Fastighetsmäklarens skyldighet att lämna information, m.m. (16–19 §§)	234

9.2.10	Förteckning över anbud och övrig dokumentation (20 §)	235
9.2.11	Medverkan i samband med överlåtelsen och upplysning om möjlig rätt till ersättning (21 och 22 §§)	237
9.3	Fastighetsmäklarföretagets ansvar för mäklare i företaget (8–22 §§)	239
9.4	Rätten till ersättning (23 och 24 §§)	242
9.5	Fastighetsmäklarföretagets skadeståndsansvar (25 §)	243
9.6	Underrättelse om skadeståndskrav och preskription (26 och 27 §§)	248
9.7	Fastighetsmäklarföretagets ansvar enligt penningtvättslagen	249
9.7.1	Ansvaret för riskbedömning och för att ha interna rutiner och riktlinjer.....	249
10	Tillsyn	253
10.1	Inledning	253
10.2	Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen	254
10.2.1	Mäklarföretagets skyldighet att låta Fastighetsmäklarinspektionen granska handlingar.....	254
10.2.2	Fastighetsmäklarinspektionen ska få genomföra platsundersökning mot både mäklare och mäklarföretag	256
10.3	Tillsyn enligt penningtvättslagen	257
10.3.1	Tillsyn över mäklare	257
10.3.2	Tillsyn över mäklarföretag	259
10.3.3	Tillsyn över personer i ledande befattning och verkliga huvudmän	260
10.4	Handläggningen av ett ärende om avregistrering	263

11	Sanktioner	265
11.1	Inledning	265
11.2	Ingripande enligt fastighetsmäklarlagen	266
11.2.1	Ingripande mot mäklare.....	266
11.2.2	Ingripande mot oregistrerade mäklarfirmor.....	268
11.2.3	Ingripande mot registrerade mäklarfirmor.....	269
11.3	Ingripande enligt penningtvättslagen.....	275
11.3.1	Ingripande mot mäklare.....	275
11.3.2	Ingripande mot mäklarfirmor	279
11.3.3	Ingripande mot en person i ledande ställning som bär ansvaret för ett mäklarfirmors överträdelse.....	284
11.3.4	Ingripande mot ägare och ledning.....	293
11.4	Offentlighets- och sekretesslagen (2009:400)	294
12	Digitaliseringsfrågor	297
12.1	Uppdraget	297
12.2	Finns det något hinder mot ett elektroniskt ansökningsförfarande?	298
12.3	Elektronisk kommunikation i samband med tillsynen	299
12.4	Uppdragsavtal och depositionsavtal ska kunna skrivas under elektroniskt.....	300
12.5	En digital objektsbeskrivning m.m.....	305
12.6	Elektronisk identifikation i samband med budgivningen ..	310
13	Ikraftträdande- och övergångsbestämmelser	313
13.1	Ikraftträdande	313
13.2	Övergångsbestämmelser	314
14	Konsekvenser	317
14.1	Inledning	317

14.2	Ekonomiska konsekvenser	318
14.2.1	Konsekvenser för enskilda	318
14.2.2	Konsekvenser för företagen.....	321
14.2.3	Konsekvenser för staten.....	327
14.3	Konsekvenser i övrigt	331
15	Författningskommentar	335
15.1	Fastighetsmäklarlagen (2019:000)	335
15.2	Lagen (2017:630) om åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism	374
Bilagor		
Bilaga 1	Kommittédirektiv 2017:55	377
Bilaga 2	Redovisning av enkäter.....	389
Bilaga 3	Fastighetsmäklarlagen (2011:666) och motsvarande bestämmelser i förslaget.....	395

Förkortningslista

Ds	Departementssamling
EES	Europeiska ekonomiska samarbetsområdet
EU	Europeiska unionen
EU:s förordning om elektronisk identifiering	Europaparlamentets och rådets förordning (EU) nr 910/2014 av den 23 juli 2014 om elektronisk identifiering och betrodda tjänster för elektroniska transaktioner på den inre marknaden och om upphävande av direktiv 1999/93/EG
FATF	Financial Action Task Force
FMN	Fastighetsmäklarnämnden
FMI	Fastighetsmäklarinspektionen
Fjärde penningtvättsdirektivet	Europaparlamentets och rådets direktiv (EU) 2015/849 av den 20 maj 2015 om åtgärder för att förhindra att det finansiella systemet används för penningtvätt eller finansiering av terrorism, om ändring av Europaparlamentets och rådets förordning (EU) nr 648/2012 och om upphävande av Europaparlamentets och rådets direktiv 2005/60/EG och kommissionens direktiv 2006/70/EG

Förslag till direktiv om proportionalitetsprövning före antagandet av ny reglering av yrken	Förslag till Europaparlamentets och rådets direktiv om proportionalitetsprövning före antagandet av ny reglering av yrken (KOM [2016] 822 slutlig)
KAMFS	Kammarkollegiets författningssamling
Kapitaltäckningsdirektivet	Europaparlamentets och rådets direktiv 2013/36/EU av den 26 juni 2013 om behörighet att utöva verksamhet i kreditinstitut och om tillsyn av kreditinstitut och värdepappersföretag, om ändring av direktiv 2002/87/EG och om upphävande av direktiv 2006/48/EG och 2006/49/EG
MD	Marknadsdomstolen
NJA	Nytt Juridiskt Arkiv
OECD	Organisationen för ekonomiskt samarbete och utveckling
Ot.prp.	Odelstingsproposition (norska regeringens proposition till Odelstinget)
Penningtvättsförordningen	Förordningen (2009:92) om åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism
Penningtvättslagen	Lagen (2017:630) om åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism
Prop.	Regeringens proposition
SOU	Statens offentliga utredningar
Tjänstedirektivet	Europaparlamentets och rådets direktiv 2006/123/EG av den

	12 december 2006 om tjänster på den inre marknaden
Yrkeskvalifikationsdirektivet	Europaparlamentets och rådets direktiv 2013/55/EU av den 20 november 2013 om ändring av direktivet 2005/36/EG om erkännande av yrkeskvalifikationer och förordning (EU) nr 1024/2012 om administrativt samarbete genom informations-systemet för den inre marknaden (IMI-förordningen)
Ändringsdirektivet till det fjärde penningtvättsdirektivet/Det reviderade fjärde penningtvättsdirektivet	Europaparlamentets och rådets direktiv (EU) 2018/843 av den 30 maj 2018 om ändring av direktiv (EU) 2015/849 om åtgärder för att förhindra att det finansiella systemet används för penningtvätt eller finansiering av terrorism, och om ändring av direktiven 2009/138/EG och 2013/36/EU

Sammanfattning

Förslag

Den nuvarande fastighetsmäklarlagen (2011:666) ersätts av en ny fastighetsmäklarlag som inte bara gäller för enskilda fysiska fastighetsmäklare utan också för de fastighetsmäklarföretag i vilka de enskilda fastighetsmäklarna driver sin verksamhet. Det innebär att Fastighetsmäklarinspektionens tillsyn över fastighetsmäklarbranschen utökas och blir effektivare. En mer slagkraftig tillsyn kan bidra till att konsumenter känner större trygghet när de ingår fastighetsaffärer.

Mäklarföretagen ska omfattas av fastighetsmäklarlagen och penningtvättsregelverket

Den nuvarande fastighetsmäklarlagen gäller endast för fastighetsmäklare. De mäklarföretag som mäklarna driver sin verksamhet i omfattas alltså inte av lagen. Det innebär att ett sådant företag inte är skyldigt att registrera sig och inte heller står under tillsyn av Fastighetsmäklarinspektionen.

Vi föreslår en ny fastighetsmäklarlag som ska omfatta även mäklarföretag. Fastighetsmäklarinspektionen ska få rätt att ingripa mot ett mäklarföretag som åsidosätter sina skyldigheter enligt lagen. Fastighetsmäklarinspektionen kan därmed bedriva en effektivare tillsyn. Normalt är det mäklarföretagen som i egenskap av arbetsgivare till de enskilda mäklarna kan styra vilken inriktning mäklarverksamheten ska ha och hur resurserna ska fördelas. Företagen har också typiskt sett bättre möjligheter än den enskilde fastighetsmäklaren att bestämma hur arbetet ska organiseras. Ett ingripande mot företaget kan därför i många fall påverka alla mäklare som är verksamma där, utan att Fastighetsmäklarinspektionen behöver ingripa

mot varje enskild mäklare i företaget. En rätt att ingripa direkt mot mäklarfirmen ger också Fastighetsmäklarinspektionen möjlighet att rikta ingripandet mot den aktör som har bäst förutsättningar att komma till rätta med eventuella problem och brister, oavsett om detta är mäklaren eller mäklarfirmen. I förlängningen bör detta bidra till att upprätthålla ett högt konsumentskydd på bostadsmarknaden och stärka tilltron till hela fastighetsmäklarbranschen.

Vi föreslår vidare att vissa mäklarfirmor ska omfattas av lagen (2017:630) om åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism (penningtvättslagen) i egenskap av verksamhetsutövare. Vi gör bedömningen att detta ligger i linje med syftet med EU:s penningtvättsdirektiv. För att säkerställa efterlevnaden av penningtvättslagen föreslår vi att Fastighetsmäklarinspektionen ska få rätt att ingripa mot ett mäklarfirmor som åsidosätter sina skyldigheter enligt regelverket.

Mäklarfirmor ska registrera sig

En central del i vårt förslag är att mäklarfirmorna ska omfattas av en registreringsplikt. Precis som för mäklare ska det finnas olika registreringskategorier. Vilken registrering mäklarfirmen ska ha beror på vilken typ av verksamhet mäklarna i firmen ägnar sig åt. Underlåter mäklarfirmen att registrera sig ska det kunna förbjudas vid vite att fortsätta sin verksamhet.

Vissa firmor undantas från skyldigheten att registrera sig. Ett advokatbolag ska inte behöva registrera sig även om någon av de advokater som bedriver verksamhet i firmen skulle ägna sig åt sådan förmedling som omfattas av fastighetsmäklarlagen. Inte heller mäklarfirmor i vilka mäklare enbart förmedlar vissa typer av hyresrätter, och därmed själva är undantagna från registrering, ska omfattas av registreringsplikten. Mäklarfirmor som är etablerade i en annan stat inom EES eller i Schweiz och som bedriver tillfällig verksamhet i landet undantas också från registreringsplikten.

För att kunna registreras måste mäklarfirmen uppfylla vissa krav. Firmen får inte vara i konkurs eller i likvidation. Firmen måste också ha en ansvarsförsäkring och ha för avsikt att vara yrkes-

verksamt som fastighetsmäklar företag. Därutöver krävs det att företaget är redbart och i övrigt lämpat att utöva förmedlingsverksamhet i. Mäklar företaget ska också betala ansökningsavgift samt årlig avgift.

Mäklar företagets respektive mäklarens skyldigheter

Ett mäklar företag kan inte åta sig förmedlingsuppdrag. Uppdraget är i stället personligt för mäklaren. Vi föreslår inte någon ändring i detta avseende, utan det ska även framöver vara mäklaren som är part i förmedlingsuppdraget och som har det huvudsakliga ansvaret för att uppdraget utförs i enlighet med de skyldigheter som följer av lag och god fastighetsmäklarsed. Mäklar företagen ska inte heller ha något självständigt ansvar för att följa god fastighetsmäklarsed. Där emot föreslår vi att mäklar företagen ska ha ett övergripande ansvar för att se till att de mäklare som är verksamma i företaget ges förutsättningar att sköta sina uppdrag. Mäklar företaget ska verka för att mäklarna i företaget uppfyller sina skyldigheter enligt fastighetsmäklarlagen. Ett mäklar företag som åsidosätter denna skyldighet ska kunna hållas såväl skadeståndsansvarigt som disciplinärt ansvarigt.

Vi lägger också vissa förslag som kan förväntas stärka mäklarens ställning som oberoende mellanman. Vi föreslår att ett mäklar företag inte ska få köpa en fastighet som en mäklare i företaget har eller har haft i uppdrag att förmedla. Vi föreslår vidare att det ska vara förbjudet för mäklar företag att ägna sig åt verksamhet som är ägnad att rubba förtroendet för de mäklare som bedriver verksamhet i företaget. Mäklar företaget ska inte heller få uppträda som ombud. Dessutom föreslår vi att en mäklare inte ska få förmedla fastigheter till andra mäklare som arbetar i samma mäklar företag.

Registrerade mäklar företag ska stå under tillsyn

En annan väsentlig del av vårt förslag är att mäklar företagen ska stå under tillsyn av Fastighetsmäklarinspektionen. En förutsättning för att Fastighetsmäklarinspektionen ska kunna bedriva en effektiv tillsyn är att den får tillgång till det material som behövs vid granskningen. Mäklar företagen ska därför vara skyldiga att tillhandahålla de handlingar och uppgifter som behövs för tillsynen. För att mäklar företagen ska kunna uppfylla denna skyldighet föreslår vi att mäklare

ska vara skyldiga att hos mäklarfirmen förvara en kopia av journalen, budgivningslistan, objektsbeskrivningen och annan dokumentation som Fastighetsmäklarinspektionen behöver för sin tillsyn. Fastighetsmäklarinspektionen ska också ha rätt att genomföra platsundersökning hos ett mäklarfirmen.

Om ett mäklarfirmen inte längre uppfyller kraven för registrering, underlåter att betala föreskrivna avgifter eller åsidosätter sina skyldigheter enligt fastighetsmäklarlagen ska Fastighetsmäklarinspektionen kunna ingripa genom att återkalla registreringen eller, om det bedöms tillräckligt, genom att meddela varning, erinran eller utfärda ett föreläggande att göra rättelse. Åsidosätter mäklarfirmen sina skyldigheter enligt penningtvättsreglerna ska Fastighetsmäklarinspektionen därutöver kunna besluta om sanktionsavgift.

Tillsyn över och ingripande mot ägare och ledningspersoner

En viktig anledning till att mäklarfirmerna ska omfattas av bestämmelserna i penningtvättslagen är de krav som EU:s penningtvättsdirektiv ställer på svensk lagstiftning. Bland annat krävs det att det ska vara möjligt att göra en lämplighetsprövning av ägare och personer som sitter i styrelsen i mäklarfirmen. För att tillgodose detta föreslår vi att den som har åsidosatt skyldigheter i näringsverksamhet eller gjort sig skyldig till allvarlig brottslighet varken ska få äga ett mäklarfirmen eller ingå i dess ledning.

Om det framkommer att ett mäklarfirmen ägs av en person som inte uppfyller lämplighetskravet ska Fastighetsmäklarinspektionen kunna förelägga honom eller henne att sälja hela eller delar av sin andel i firmen. Har en person i firmens ledning åsidosatt sina skyldigheter i näringsverksamhet eller gjort sig skyldig till allvarlig brottslighet ska Fastighetsmäklarinspektionen i stället kunna förelägga mäklarfirmen att vidta rättelse och därigenom ge mäklarfirmen tillfälle att byta ut den diskvalificerade personen.

Fastighetsmäklarinspektionen ska även kunna ingripa mot en person i ledande ställning som uppsåtligt eller av grov oaktsamhet orsakat att ett mäklarfirmen brutit mot penningtvättsreglerna. Ingripande ska ske genom beslut om sanktionsavgift eller ett tillfälligt förbud att ha en ledande position i firmen.

Det ska införas en ny registreringskategori för mäklare (särskild registrering för hyresförmedlare)

En fastighetsmäklare är normalt skyldig att registrera sig hos Fastighetsmäklarinspektionen. I dag finns det två registreringskategorier: fullständig registrering och registrering för hyresförmedlare. En registrering för hyresförmedlare medför bara rätt att förmedla hyresrätter, medan en fullständig registrering ger mäklaren rätt att förmedla även fastigheter, bostadsrätter och annan egendom som omfattas av fastighetsmäklarlagen. I praktiken innebär reglerna att hyresförmedlare till bostadslägenheter behöver registrera sig medan andra hyresförmedlare inte har någon sådan skyldighet. Vissa av bestämmelserna i fastighetsmäklarlagen gäller bara mäklare med fullständig registrering. Och eftersom det ursprungliga fjärde penningtvättsdirektivet inte omfattade hyresförmedlare gäller den nuvarande penningtvättslagen också bara mäklare med fullständig registrering.

I maj 2018 antogs ett direktiv om ändring av det fjärde penningtvättsdirektivet. Av ändringsdirektivet följer att penningtvättsregelverket ska tillämpas på fastighetsmäklare även när de agerar som mellanhänder vid uthyrning av fast egendom, förutsatt att hyresrätten har en månadshyra som motsvarar eller överstiger 10 000 euro. För att uppfylla det reviderade fjärde penningtvättsdirektivet föreslår vi att det ska införas en ny tredje registreringskategori som ska heta särskild registrering för hyresförmedlare. I denna kategori ska de mäklare registrera sig som förmedlar hyresrätter med en månadshyra som uppgår till eller överstiger 10 000 euro.

En mäklare som är registrerad som särskild hyresförmedlare ska omfattas av bestämmelserna i både fastighetsmäklarlagen och penningtvättslagen. Om mäklaren åsidosätter sina skyldigheter enligt någon av dessa lagar ska Fastighetsmäklarinspektionen kunna ingripa och återkalla mäklarens registrering eller meddela varning, erinran eller utfärda ett föreläggande att göra rättelse. Åsidosätter mäklaren sina skyldigheter enligt penningtvättslagen ska Fastighetsmäklarinspektionen dessutom kunna besluta att mäklaren ska betala sanktionsavgift.

Tillsyn över och ingripande mot mäklare

Fastighetsmäklarinspektionen har i dag rätt att genomföra en undersökning på plats vid tillsyn enligt penningtvättslagen men inte om tillsynen utförs med stöd av fastighetsmäklarlagen. Vidare har Fastighetsmäklarinspektionen rätt att utfärda ett föreläggande att göra rättelse om en mäklare har överträtt sina skyldigheter enligt penningtvättsregelverket men inte om mäklaren har handlat i strid mot sina skyldigheter enligt fastighetsmäklarlagen.

Vi föreslår att Fastighetsmäklarinspektionen ska få rätt att genomföra platsundersökning hos en registrerad mäklare även vid tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen. Dessutom föreslår vi att Fastighetsmäklarinspektionen ska få en generell rätt att utfärda ett föreläggande att göra rättelse, dvs. oavsett om mäklaren har åsidosatt sina skyldigheter enligt fastighetsmäklarlagen eller penningtvätsreglerna.

I dag förekommer det att en mäklare som befarar ett ingripande kan undvika detta genom att begära avregistrering. För att komma tillrätta med detta föreslår vi att Fastighetsmäklarinspektionen ska kunna pröva om det finns skäl att ingripa mot en mäklare innan mäklaren avregistreras antingen på egen begäran eller på grund av att mäklaren inte längre uppfyller förutsättningarna för registrering.

Elektroniska uppdragsavtal, depositionsavtal och objektsbeskrivningar

Den nuvarande lagstiftningen hindrar att parter ingår uppdragsavtal och depositionsavtal på elektronisk väg. Vi gör bedömningen att de tekniska lösningar som finns för att skriva under avtal elektroniskt är tillräckligt säkra för att tillåta elektroniska underskrifter. Vi föreslår därför att det ska bli möjligt att underteckna uppdragsavtal och depositionsavtal med en elektronisk underskrift.

En mäklare är i dag skyldig att tillhandahålla konsumenter en skriftlig beskrivning av fastigheten, en s.k. objektsbeskrivning. Kravet på tillhandahållande innebär att mäklaren ska se till att konsumenten rent faktiskt tar del av objektsbeskrivningen. Vi föreslår att det ska vara tillräckligt att mäklaren håller objektsbeskrivningen tillgänglig för konsumenten. Detta kan ske t.ex. genom att mäklaren presenterar objektsbeskrivningen på en hemsida eller på en läsplatta under visningen. Om en konsument begär det ska mäklaren dock alltid vara

skyldig att genast och utan kostnad tillhandahålla objektsbeskrivningen. Mäklaren ska också säkerställa att den faktiska köparen har tagit del av informationen.

Ikraftträdande

Lagändringarna föreslås träda i kraft den 1 juli 2019.

Summary

Proposals

The current Estate Agents Act (2011:666) will be replaced by a new estate agents act that applies not only to individual natural estate agents, but also to estate agencies in which individual estate agents operate. This means that the Swedish Estate Agents Inspectorate's supervision of the estate agency industry will be expanded and more effective. More effective supervision may help consumers feel more secure when entering into property transactions.

Estate agencies to be covered by the Estate Agents Act and anti-money laundering regulations

The current Estate Agents Act applies only to estate agents. Estate agencies in which estate agents operate are therefore not covered by the Act. This means that such agencies are not required to be registered, nor are they subject to supervision by the Swedish Estate Agents Inspectorate.

We propose a new estate agents act that also covers estate agencies. The Swedish Estate Agents Inspectorate should be granted the right to take action against any estate agency that fails to fulfil its obligations under the act. This will enable the Inspectorate to conduct more effective supervision. It is usually estate agencies, in their capacity as employer of individual agents, that can guide the direction of their operations and how resources should be allocated. Agencies are also generally better equipped than individual estate agents to decide how the work should be organised. As a result, action against an agency may in many cases affect all the agents working there, without the Inspectorate having to take action against each individual agent. A right to take action directly against the estate

agency will also enable the Inspectorate to direct the action against the actor best able to deal with any problems or shortcomings, regardless of whether it is the estate agent or the estate agency. This should ultimately contribute to a high level of consumer protection in the housing market and greater confidence in the entire estate agency industry.

We also propose that certain estate agencies be covered by the Act on Measures against Money Laundering and Terrorist Financing (2017:630) (Anti-Money Laundering Act) in their capacity as business operators. In our assessment, this is in line with the purpose of the EU Anti-Money Laundering Directive. To ensure compliance with the Anti-Money Laundering Act, we propose that the Swedish Estate Agents Inspectorate be granted the right to take action against any estate agency that fails to fulfil its obligations under the regulations.

Estate agencies must be registered

A key component of our proposal is that estate agencies will be covered by a registration requirement. As with agents, there should be different registration categories. Which form of registration an estate agency is required to have depends on the type of operations conducted by the agency's estate agents. If an estate agency fails to register, it may be prohibited, under penalty of a fine, from continuing its operations.

Certain agencies may be exempt from the registration requirement. Law firms do not need to be registered, even if any lawyer working in the firm provides intermediary services covered by the Estate Agents Act. Nor should estate agencies in which estate agents solely provide intermediary services for certain types of rental accommodation, and are thereby exempt from the registration requirement, be covered by the registration requirement. Estate agencies established in another state in the EEA or Switzerland, and conducting temporary activities in Sweden, are also exempt from the registration requirement.

Estate agencies must fulfil certain requirements to be able to be registered. The agency must not be bankrupt or in liquidation. The agency must also have professional indemnity insurance and intend

to operate as an estate agency. In addition, the agency must be reputable and otherwise suitable for carrying out intermediary services. The estate agency must also pay an application fee and annual fee.

Obligations of estate agencies and estate agents

An estate agency cannot act as an intermediary in listing contracts. These contracts are personal for each estate agent. We do not propose any changes in this respect; rather, the estate agent should continue to be party to the listing contract and have primary responsibility for ensuring it is carried out in accordance with the legal requirements and good estate agency practice. Nor should estate agencies have any independent responsibility for following good estate agency practice. However, we do propose that estate agencies have an overall responsibility for ensuring that the estate agents working in the agency are given the conditions to carry out their tasks. Estate agencies must work to ensure that their estate agents fulfil their obligations under the Estate Agents Act. Any estate agency that fails to fulfil their obligations may be both liable for damages and subject to disciplinary action.

We also present certain proposals that can be expected to strengthen an estate agent's position as an independent intermediary. We propose that no estate agency should be allowed to purchase any property that is, or has been, listed by one of its own agents. We also propose that estate agencies be prohibited from engaging in any activities that are likely to undermine confidence in the estate agents working in the agency. Nor should any estate agency be allowed to act as a representative. Furthermore, we propose that no estate agent be allowed to act as an intermediary for real property to other agents working in the same estate agency.

Registered estate agencies subject to supervision

Another essential component of our proposal is that estate agencies must be subject to supervision by the Swedish Estate Agents Inspectorate. One prerequisite to enable the Inspectorate to exercise effective supervision is ensuring that it has access to the information needed to conduct an inspection. Estate agencies will consequently

be obliged to provide any documents and information necessary for supervision. To enable estate agencies to fulfil this obligation, we propose that estate agents be required to keep a copy of their records, the list of offers, property descriptions and other documentation needed by the Inspectorate to exercise supervision. The Inspectorate must also be entitled to conduct on-site inspections at estate agencies.

If any estate agency no longer fulfils the requirements for registration, fails to pay the prescribed fees or fails to fulfil its obligations under the Estate Agents Act, the Swedish Estate Agents Inspectorate must be able to take action by revoking its registration or, if deemed sufficient, by issuing a warning, a caution or an order to make a correction. If any estate agency fails to fulfil its obligations under the anti-money laundering regulations, the Inspectorate must also be able to impose a financial penalty.

Supervision of and action against owners and senior management

One important reason for covering estate agencies under the provisions of the Anti-Money Laundering Act is due to the requirements that the EU Anti-Money Laundering Directive places on Swedish legislation. This includes requiring it to be possible to conduct a suitability assessment of owners and individuals on the estate agency's board of directors. To satisfy this requirement, we propose that anyone who has failed to fulfil their obligations in the exercise of their business activities, or is guilty of a serious crime, should neither be allowed to own an estate agency or be part of its management.

If it emerges that an estate agency is owned by a person who does not fulfil this suitability requirement, the Swedish Estate Agents Inspectorate must be able to order this person to sell all or parts of their share in the agency. If a person in the agency's senior management has failed to fulfil their obligations in the exercise of their business activities, or is guilty of a serious crime, the Inspectorate must instead be able to order the estate agency to take corrective action and by doing so give the estate agency the opportunity to replace the disqualified person.

The Swedish Estate Agents Inspectorate must also be able to take action against a person in senior management who, intentionally or

through gross negligence, has caused an estate agency to breach the anti-money laundering regulations. Action must be taken by imposing a financial penalty or a temporary ban on holding a senior management position in the agency.

New registration category to be introduced for estate agents (special registration for letting agents)

An estate agent is usually required to be registered with the Swedish Estate Agents Inspectorate. There are currently two registration categories: full registration and registration for letting agents. Registration for letting agents only involves the right to provide intermediary services for rental accommodation, while full registration also entitles agents to provide intermediary services for properties, tenant-owned housing and other property objects covered by the Estate Agents Act. In practice, these rules mean that letting agents of rental flats must be registered, while other letting agents have no such obligation. Certain provisions in the Estate Agents Act apply only to estate agents with full registration. And as the original Fourth Anti-Money Laundering Directive did not cover letting agents, the current Anti-Money Laundering Act also applies only to estate agents with full registration.

In May 2018, a directive to amend the Fourth Anti-Money Laundering Directive was adopted. Under the amendment the anti-money laundering regulations will apply to estate agents even when they act as intermediaries in the letting of immovable property, on the condition that the rental accommodation has a monthly rent that equals or exceeds EUR 10 000. To fulfil the requirements of the revised Fourth Anti-Money Laundering Directive, we propose introducing a new registration category called ‘special registration for letting agents’. Estate agents must register in this category if they provide intermediary services for rental accommodation with a monthly rent that amounts to or exceeds EUR 10 000.

An estate agent with special registration for letting agents must be covered by the provisions in both the Estate Agents Act and the Anti-Money Laundering Act. If the estate agent fails to fulfil their obligations under either of these acts, the Swedish Estate Agents Inspectorate can take action and revoke the agent’s registration or issue a warning, a caution or an order to make a correction. If the

estate agent fails to fulfil their obligations under the Anti-Money Laundering Act, the Inspectorate can also impose a financial penalty.

Supervision of, and action against, estate agents

At present, the Swedish Estate Agents Inspectorate is entitled to conduct inspections on site in its supervision under the Anti-Money Laundering Act, but not if supervision is carried out pursuant to the Estate Agents Act. Furthermore, the Inspectorate is entitled to issue an order to make a correction if any estate agent has breached their obligations under the anti-money laundering regulations, but not if the agent has acted in contravention of their obligations under the Estate Agents Act.

We propose that the Swedish Estate Agents Inspectorate be granted the right to conduct on-site inspections of registered estate agents also in its supervision under the Estate Agents Act. Furthermore, we propose that the Swedish Estate Agents Inspectorate be granted a general right to issue an order to make a correction, i.e. regardless of whether the estate agent has failed to fulfil their obligations under the Estate Agents Act or the anti-money laundering regulations.

It is possible today for an estate agent fearing action to avoid this by requesting deregistration. To remedy this, we propose that the Swedish Estate Agents Inspectorate be able to examine whether there is reason to take action against an estate agent before the agent deregisters, either at their own request or because the agent no longer fulfils the registration requirements.

Electronic assignment contracts, escrow agreements and property descriptions

Current legislation prevents parties from entering listing contracts and escrow agreements electronically. In our assessment, the technological solutions available for signing contracts electronically are sufficiently secure to allow the use of electronic signatures. Accordingly, we propose that it should be possible to sign listing contracts and escrow agreements electronically.

Today, estate agents are required to provide consumers with a written description of the property. This requirement means that the estate agent must make sure that the consumer actually reads the property description. We propose that it should be sufficient that the estate agent makes the property description available, for example by publishing the property description on a website or displaying it on a tablet during the showing. However, an estate agent should always be required to provide a property description immediately and free of charge if a consumer requests it. The estate agent must also ensure that actual buyer has read the information.

Entry into force

It is proposed that the legislative amendments enter into force on 1 July 2019.

1 Författningsförslag

1.1 Förslag till fastighetsmäklarlag (2019:000)

Härigenom föreskrivs följande.

Lagens tillämpningsområde

1 § Denna lag innehåller bestämmelser om fastighetsmäklare och fastighetsmäklarföretag samt om yrkesmässig förmedling av fastigheter, delar av fastigheter, bostadsrätter, byggnader på annans mark, tomträtter, andelsrätter avseende lägenhet, arrenderätter eller hyresrätter.

2 § I denna lag betyder

1. *fastighetsmäklare*: en fysisk person som bedriver yrkesmässig förmedling av fastigheter, delar av fastigheter, bostadsrätter, byggnader på annans mark, tomträtter, andelsrätter avseende lägenhet, arrenderätter eller hyresrätter,

2. *fastighetsmäklarföretag*: en juridisk person i vilken en fastighetsmäklare bedriver sådan verksamhet som avses i första punkten,

3. *förmedling*: en verksamhet som grundar sig på ett uppdragsavtal och som syftar till att anvisa en motpart med vilken uppdragsgivaren kan träffa avtal om överlåtelse eller upplåtelse,

4. *kvalificerat innehav*: ett direkt eller indirekt ägande i ett företag, om innehavet, beräknat på det sätt som anges i 1 kap. 5 a § lagen (2004:297) om bank- och finansieringsrörelse, representerar tio procent eller mer av kapitalet eller av samtliga röster eller annars möjliggör ett väsentligt inflytande över ledningen av företaget.

3 § Ett avtal enligt denna lag som ska skrivas under får undertecknas med en sådan avancerad elektronisk underskrift som avses i artikel 3 i Europaparlamentets och rådets förordning (EU) nr 910/2014 av den 23 juli 2014 om elektronisk identifiering och betrodda tjänster för elektroniska transaktioner på den inre marknaden och om upphävande av direktiv 1999/93/EG, i den ursprungliga lydelsen.

4 § Vad som föreskrivs om fastigheter i denna lag tillämpas också på den övriga egendom som anges i 1 §.

Vid förmedling av arrenderätt eller hyresrätt tillämpas inte 27 §, 28 §, 33 § och 35 § första–fjärde styckena.

Vid förmedling av nyttjanderätt ska vad som föreskrivs om säljare avse den som överlåter eller upplåter nyttjanderätten och vad som föreskrivs om köpare avse motparten.

5 § Lagen tillämpas oavsett var fastigheten är belägen, om en väsentlig del av fastighetsmäklarens uppdrag utförs i Sverige. Detta gäller inte i den utsträckning något annat följer av Europaparlamentets och rådets förordning (EG) nr 593/2008 av den 17 juni 2008 om tillämplig lag för avtalsförpliktelser (Rom I).

Avtalsvillkor och lagens tvingande verkan

6 § Avtalsvillkor som i jämförelse med bestämmelserna i denna lag är till nackdel för en konsument är utan verkan mot honom eller henne, om inte annat anges i lagen.

Med konsument avses en fysisk person som handlar huvudsakligen för ändamål som faller utanför näringsverksamhet.

Registrering av fastighetsmäklare och fastighetsmäklarföretag

7 § Varje fastighetsmäklare och fastighetsmäklarföretag ska vara registrerat hos Fastighetsmäklarinspektionen.

8 § Skyldigheten för fastighetsmäklare att vara registrerad enligt 7 § gäller inte advokater och inte heller vid förmedling av hyresrätter med en månadshyra som understiger 10 000 euro, om fastighetsmäklaren ägnar sig åt enbart

1. kommunal förmedling av hyresrätter,
2. kostnadsfri förmedling av hyresrätter till studerande,
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.

9 § Skyldigheten för fastighetsmäklar företag att vara registrerat enligt 7 § gäller inte advokatbolag eller fastighetsmäklar företag i vilket fastighetsmäklare ägnar sig åt enbart sådan förmedling som enligt 8 § inte medför skyldighet för fastighetsmäklare att registrera sig.

Skyldigheten att vara registrerad gäller inte heller fastighetsmäklar företag som är etablerade i en annan stat inom EES eller i Schweiz och som tillfälligt bedriver verksamhet i Sverige.

10 § Registrering för fastighetsmäklare enligt 7 § ska avse

1. fullständig registrering,
2. särskild registrering för hyresförmedlare, om det kan antas att fastighetsmäklaren ska förmedla hyresrätter med en månadshyra som uppgår till eller överstiger ett belopp motsvarande 10 000 euro, eller
3. registrering för hyresförmedlare, om fastighetsmäklaren bara ska förmedla hyresrätter med en månadshyra som understiger ett belopp motsvarande 10 000 euro.

11 § Registrering för fastighetsmäklar företag enligt 7 § ska avse

1. fullständig registrering,
2. särskild registrering för hyresförmedlare, om det kan antas att fastighetsmäklare som är verksamma i företaget förmedlar hyresrätter med en månadshyra som uppgår till eller överstiger ett belopp motsvarande 10 000 euro, eller
3. registrering för hyresförmedlare, om de fastighetsmäklare som är verksamma i företaget enbart ska förmedla hyresrätter med en månadshyra som understiger ett belopp motsvarande 10 000 euro.

12 § Fastighetsmäklare och fastighetsmäklar företag ska betala ansökningsavgift och årlig avgift.

För sådan påminnelse som anges i 42 § andra stycket ska mäklaren respektive mäklar företaget även betala påminnelseavgift.

13 § För att en fastighetsmäklare ska registreras krävs att mäklaren

1. inte är underårig, försatt i konkurs, underkastad näringsförbud eller har förvaltare enligt 11 kap. 7 § föräldrabalken,
2. har försäkring för skadeståndsansvar enligt 37 §,
3. har tillfredsställande utbildning,
4. har för avsikt att vara yrkesverksam som fastighetsmäklare samt
5. är redbar och i övrigt lämplig som fastighetsmäklare.

14 § För att ett fastighetsmäklarföretag ska registreras krävs att mäklarföretaget

1. inte är försatt i konkurs eller likvidation,
2. har försäkring för skadeståndsansvar enligt 37 §,
3. har för avsikt att vara yrkesverksam som fastighetsmäklar-företag samt
4. är redbart och i övrigt lämpat att utöva fastighetsmäklarverk-samhet i.

15 § Ett mäklarföretag får inte registreras om någon som har ett kvalificerat innehav av andelar i den juridiska personen eller ingår i styrelsen eller dess ledning i väsentlig utsträckning har åsidosatt skyldigheter i näringsverksamhet eller har gjort sig skyldig till all-varlig brottslighet.

16 § Bestämmelser om vissa skyldigheter för den som driver verk-samhet som fastighetsmäklare eller fastighetsmäklarföretag med fullständig registrering eller särskild registrering för hyresförmedlare finns i lagen (2017:630) om åtgärder mot penningtvätt och finan-siering av terrorism.

God fastighetsmäklarsed

Fastighetsmäklarens allmänna omsorgsplikt

17 § Fastighetsmäklaren ska utföra sitt uppdrag omsorgsfullt och i allt iakttä god fastighetsmäklarsed.

Mäklaren ska ta till vara både säljarens och köparens intresse. Inom ramen för de krav som god fastighetsmäklarsed ställer ska mäklaren särskilt beakta uppdragsgivarens ekonomiska intressen.

Avtalet med uppdragsgivaren

18 § Uppdragsavtalet ska upprättas skriftligen och skrivas under av parterna. Fastighetsmäklaren får inte återropa ett avtalsvillkor som inte har tagits in i uppdragsavtalet eller på annat sätt har avtalats skriftligen. Detta gäller dock inte överenskommelser om ändring av egendomens pris och andra villkor för överlåtelsen eller upplåtelsen.

Om uppdraget är förenat med ensamrätt, får tiden för ensamrätten bestämmas till högst tre månader åt gången. En överenskommelse om förlängning av ensamrätten får träffas tidigast en månad innan ensamrätten ska upphöra att gälla.

Om mäklaren har sagt upp uppdragsavtalet muntligen, ska mäklaren snarast också skriftligen underrätta uppdragsgivaren om uppsägningen. Om uppdragsgivaren har sagt upp avtalet, ska mäklaren snarast skriftligen bekräfta uppsägningen.

Handpenning och deposition av mottagna tillgångar

19 § Handpenning som fastighetsmäklaren har tagit emot ska snarast överlämnas till säljaren, om inte annat har överenskommit genom ett depositionsavtal.

Pengar och andra tillgångar som mäklaren får hand om för någon annans räkning ska hållas skilda från egna tillgångar.

Ett depositionsavtal ska upprättas skriftligen och skrivas under av parterna.

Förbud mot viss förmedling och handel med fastigheter

20 § En fastighetsmäklare får inte i anslutning till sitt förmedlingsuppdrag köpa en fastighet som han eller hon har eller har haft i uppdrag att förmedla. Om fastighetsmäklaren bedriver verksamhet i ett fastighetsmäklarföretag gäller förbudet även för mäklarföretaget.

21 § En fastighetsmäklare får inte förmedla en fastighet till eller från

1. sin make eller sambo,
2. sitt syskon eller sin släkting i rätt upp- eller nedstigande led,

3. någon som mäklaren är besvägrad med i rätt upp- eller nedstigande led eller på sådant sätt att den ene är gift med den andres syskon,

4. en annan fastighetsmäklare om mäklarna bedriver verksamhet i samma mäklarföretag eller i olika mäklarföretag som har en nära anknytning, eller

5. någon annan sådan närstående som avses i 4 kap. 3 § konkurslagen (1987:672).

Om någon som är mäklaren närstående förvärvar en fastighet som mäklaren före förvärvet har haft i uppdrag att förmedla, ska mäklaren genast anmäla förvärvet till Fastighetsmäklarinspektionen.

22 § En fastighetsmäklare får inte bedriva handel med fastigheter.

Förbud mot förtroenderubbande verksamhet

23 § En fastighetsmäklare får inte ägna sig åt verksamhet som är ägnad att rubba förtroendet för honom eller henne som mäklare.

Ett fastighetsmäklarföretag får inte ägna sig åt verksamhet som är ägnad att rubba förtroendet för de mäklare som är verksamma i företaget.

Enbart det förhållandet att mäklaren eller mäklarföretaget får ersättning för en annan verksamhet än förmedling av fastigheter ska inte anses rubba förtroendet för mäklaren eller mäklarföretaget, under förutsättning att ersättningen är endast obetydlig. Mäklaren ska tydligt upplysa tilltänkta säljare och köpare om verksamheten samt om den ersättning som mäklaren eller mäklarföretaget får för den. Upplysningen ska lämnas till uppdragsgivaren innan uppdragsavtalet ingås och i övrigt snarast.

Om ett kreditinstitut eller ett försäkringsföretag har ett kvalificerat innehav av andelar i ett mäklarföretag, ska mäklaren upplysa tilltänkta säljare och köpare om detta på det sätt som anges i tredje stycket.

Förbud mot att uppträda som ombud

24 § En fastighetsmäklare eller ett fastighetsmäklarföretag får inte som ombud företräda en säljare gentemot en köpare eller en köpare gentemot en säljare. Mäklaren får dock åta sig begränsade uppgifter.

Rådgivnings- och upplysningsskyldighet

25 § Fastighetsmäklaren ska, i den utsträckning som god fastighetsmäklarsed kräver det, ge tilltänkta köpare och säljare de råd och upplysningar som de kan behöva om fastigheten och andra förhållanden som har samband med överlåtelsen. Mäklaren ska i förväg upplysa tilltänkta köpare om hur säljaren avser att genomföra försäljningen.

Mäklaren ska verka för att säljaren före överlåtelsen lämnar de uppgifter om fastigheten som kan antas vara av betydelse för en köpare. Mäklaren ska skriftligen upplysa en köpare om det ansvar som denne har för att undersöka fastigheten och ska verka för att han eller hon före köpet gör eller låter göra en sådan undersökning.

Om mäklaren har iakttagit eller annars känner till eller med hänsyn till omständigheterna har särskild anledning att misstänka något om fastighetens skick som kan antas ha betydelse för en köpare, ska mäklaren särskilt upplysa denne om detta.

Kontroll av förfoganderätts- och inskrivningsförhållanden

26 § Fastighetsmäklaren ska kontrollera vem som har rätt att förfoga över fastigheten och vilka in-teckningar, servitut och andra rättigheter som belastar den. Mäklaren ska också kontrollera om fastigheten har del i en eller flera gemensamhetsanläggningar.

Avser förmedlingen en bostadsrätt, ska mäklaren kontrollera vem som har rätt att förfoga över bostadsrätten och om den är pantsatt.

Objektsbeskrivning

27 § Fastighetsmäklaren ska upprätta en skriftlig beskrivning av fastigheten (objektsbeskrivning), om det kan antas att en tilltänkt köpare är konsument.

Objektsbeskrivningen ska innehålla uppgift om fastighetens be-teckning, taxeringsvärde, areal och driftskostnader och om vilka in-teckningar, servitut och andra rättigheter som belastar den, liksom uppgift om gemensamhetsanläggningar. Objektsbeskrivningen ska också innehålla uppgift om byggnadens ålder, storlek och byggnads-sätt.

Avser förmedlingen en bostadsrätt, ska objektsbeskrivningen innehålla uppgift om bostadsrättsföreningens namn, pantsättning av bostadsrätten, andelstal och upplåten mark. Objektsbeskrivningen ska också innehålla uppgift om lägenhetens nummer, storlek, års-avgift och beslutade ändringar av denna samt driftskostnader.

Mäklaren ska erbjuda en tilltänkt köpare som är konsument en skriftlig beräkning av boendekostnaderna.

28 § Fastighetsmäklaren ska hålla objektsbeskrivningen tillgänglig för en tilltänkt köpare som är konsument. Avser förmedlingen en bostadsrätt, ska detsamma gälla även den senast tillgängliga årsredo-visningen för bostadsrättsföreningen och föreningens registrerade stadgar. Om det inte finns någon årsredovisning, ska föreningens ekonomiska plan hållas tillgänglig.

På begäran av en tilltänkt köpare som är konsument ska mäklaren genast och utan kostnad för mottagaren tillhandahålla de handlingar som avses i första stycket. Mäklaren ska säkerställa att en köpare som är konsument har tagit del av handlingarna innan försäljningen genomförs.

Upplysning om förfoganderätt

29 § Innan en fastighet överläts ska fastighetsmäklaren upplysa köparen om vem som har rätt att förfoga över fastigheten.

Förteckning över anbud och övrig dokumentation

30 § Fastighetsmäklaren ska föra anteckningar över förmedlings-uppdraget (journal). Mäklaren ska också upprätta en förteckning över de anbud som lämnas på fastigheten med angivande av anbudsgivarens namn, kontaktuppgifter, det belopp som bjudits och tidpunkt för när anbudet lämnades samt villkor för anbudet (budgivningslista).

Dokumentationen ska överlämnas till uppdragsgivaren när uppdraget slutförts. Om ett överlåtelseavtal ingås, ska även den som köpt eller sålt fastigheten få dokumentationen när uppdraget slutförts.

31 § Om en mäklare bedriver verksamhet i ett mäklarföretag ska mäklaren förvara en kopia av journalen, budgivningslistan och, i förekommande fall, objektsbeskrivningen hos mäklarföretaget. Det samma gäller handlingar som Fastighetsmäklarinspektionen får granska enligt 40 § andra stycket.

Medverkan i samband med överlåtelsen

32 § Fastighetsmäklaren ska verka för att köparen och säljaren träffar överenskommelse i frågor som behöver lösas i samband med överlåtelsen. Om inte annat har avtalats, ska mäklaren hjälpa köparen och säljaren att upprätta de handlingar som behövs för överlåtelsen.

Upplysning om möjlig rätt till ersättning

33 § Upphör uppdragsavtalet utan att fastigheten överlåtits, ska fastighetsmäklaren upplysa säljaren om att en senare överlåtelse kan ge mäklaren rätt till ersättning.

Fastighetsmäklarföretagets ansvar

34 § Ett fastighetsmäklarföretag ska verka för att de fastighetsmäklare som bedriver verksamhet i företaget uppfyller sina skyldigheter enligt 17–33 §§.

Fastighetsmäklarens ersättning

35 § Om inte annat har avtalats, ska 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 mäklarens förmedling avtal om överlåtelse inom den tid som ensamrätten gäller, har mäklaren rätt till provision som om avtalet förmedlats av honom eller henne.

Ska mäklaren ersättas i form av provision, har mäklaren rätt till ersättning för utlägg endast om en särskild överenskommelse har träffats om detta.

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

36 § Fastighetsmäklarens ersättning kan sättas ned om mäklaren vid uppdragets utförande har åsidosatt sina skyldigheter mot köparen eller säljaren. Detta gäller dock inte om åsidosättandet är av ringa betydelse.

Skadestånd

37 § Om fastighetsmäklaren eller fastighetsmäklarföretaget uppsåtligt eller av oaktsamhet åsidosätter sina skyldigheter enligt 17–34 §§, ska mäklaren respektive mäklarföretaget ersätta den skada som till följd av detta drabbar köparen eller säljaren. Om det är skäligt, kan skadeståndet sättas ned eller helt falla bort.

Om mäklaren eller mäklarföretaget har betalat skadestånd till köparen på grund av skada som köparen har tillfogats genom att fastigheten avviker från vad köparen har haft anledning att räkna med, kan mäklaren respektive mäklarföretaget kräva tillbaka skadeståndet från säljaren i den mån också säljaren är ansvarig för skadan och det inte är oskäligt att säljaren i sista hand får bära detta ansvar ensam.

Underrättelse om skadeståndskrav

38 § En köpare eller säljare som vill kräva skadestånd enligt 37 § ska underrätta fastighetsmäklaren respektive fastighetsmäklarföretaget om detta inom skälig tid efter det att han eller hon insåg eller borde ha insett de omständigheter som ligger till grund för kravet. Om

köparen eller säljaren inte underrättar mäklaren respektive mäklar-företaget inom denna tid, faller rätten till skadestånd enligt denna lag bort.

Första stycket gäller inte om mäklaren eller mäklar-företaget har handlat grovt vårdslöst eller i strid mot tro och heder.

Preskription

39 § I fråga om preskription tillämpas preskriptionslagen (1981:130).

Tillsyn

40 § Fastighetsmäklarinspektionen utövar tillsyn över de fastighets-mäklare och fastighetsmäklar-företag som är registrerade enligt 7 §. Inspektionen ska se till att fastighetsmäklarna och fastighetsmäklar-företagen i sin verksamhet uppfyller sina skyldigheter enligt denna lag. Inspektionen ska inom sitt verksamhetsområde utöva tillsyn även enligt lagen (2017:630) om åtgärder mot penningtvätt och finan-siering av terrorism och föreskrifter som har meddelats med stöd av den lagen.

En registrerad mäklare eller ett registrerat mäklar-företag är skyl-digt att låta Fastighetsmäklarinspektionen granska akter, bokföring och övriga handlingar som hör till verksamheten samt att lämna de uppgifter som begärs för tillsynen.

Fastighetsmäklarinspektionen får, när den anser att det är nöd-vändigt, genomföra en undersökning på plats hos en registrerad mäklare eller ett registrerat mäklar-företag.

Anmälningsskyldighet

41 § Ett fastighetsmäklar-företag ska snarast anmäla förändringar i sin ledningskrets till Fastighetsmäklarinspektionen. Om ett fastig-hetsmäklar-företag får kännedom om att förändringar har skett i den krets som har ett kvalificerat innehav i företaget, ska företaget snarast anmäla förändringen till Fastighetsmäklarinspektionen.

Ingripande

42 § Fastighetsmäklarinspektionen ska återkalla registreringen för den fastighetsmäklare eller det fastighetsmäklarföretag som

1. inte längre uppfyller kraven enligt 13 § respektive 14 och 15 §§,
2. inte betalar avgift som anges i 12 §,
3. handlar i strid mot sina skyldigheter enligt denna lag, eller
4. överträder en bestämmelse i lagen (2017:630) om åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism eller föreskrifter som har meddelats med stöd av den lagen.

Återkallelse på grund av utebliven betalning av årlig avgift får ske först efter påminnelse.

Om det kan anses tillräckligt, får Fastighetsmäklarinspektionen i stället för att återkalla registreringen meddela varning eller erinran eller utfärda ett föreläggande att göra rättelse. Är förseelsen ringa, får inspektionen avstå från påföljd.

43 § Om registreringen ska återkallas på grund av en begäran om avregistrering från mäklaren eller mäklarföretaget eller på grund av någon sådan omständighet som avses i 42 § första stycket, får Fastighetsmäklarinspektionen, innan registreringen återkallas, först pröva om det finns skäl att ingripa mot mäklaren eller mäklarföretaget och, om det finns sådana skäl, besluta om ett ingripande.

44 § Fastighetsmäklarinspektionen eller, efter överklagande, domstol får besluta att en återkallelse av registrering ska gälla omedelbart.

45 § När Fastighetsmäklarinspektionen meddelat varning eller erinran för en överträdelse enligt 42 § första stycket 4, får inspektionen besluta att den som meddelats varningen eller erinran ska betala en sanktionsavgift.

46 § Om en person som är diskvalificerad enligt 15 § ingår i ett registrerat mäklarföretags styrelse eller ledning får Fastighetsmäklarinspektionen förelägga mäklarföretaget att göra rättelse och, om rättelse inte görs, återkalla registreringen.

Fastighetsmäklarinspektionen får förelägga en person som omfattas av förbudet enligt 15 § att avyttra så stor del av andelarna att innehavet därefter inte är kvalificerat. Om innehavaren av andelarna

är en juridisk person får föreläggandet avse skyldighet att byta ut diskvalificerade personer i dess ledning.

47 § Om ett registrerat fastighetsmäklarföretag begår en överträdelse enligt 42 § första stycket 4, får Fastighetsmäklarinspektionen även ingripa mot någon som ingår i mäklarföretagets styrelse, är dess verkställande direktör eller på motsvarande sätt företräder mäklarföretaget, eller är ersättare för någon av dem.

Ett ingripande får ske endast om överträdelsen är allvarlig, upprepad eller systematisk och personen i fråga uppsåtligen eller av grov oaktsamhet orsakat överträdelsen.

Ingripande sker genom

1. beslut om att personen i fråga under en viss tid, lägst tre år och högst tio år, inte får inneha en sådan befattning som avses i första stycket i ett registrerat fastighetsmäklarföretag, eller

2. beslut om sanktionsavgift.

48 § Vid ingripande på grund av en överträdelse enligt 42 § första stycket 4 eller 47 §§ ska Fastighetsmäklarinspektionen tillämpa 7 kap. 13 § lagen (2017:630) om åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism.

Sanktionsavgift

49 § En sanktionsavgift ska uppgå till lägst 5 000 kronor och som högst fastställas till det högsta av

1. två gånger den vinst som gjorts till följd av regelöverträdelsen, om beloppet går att fastställa, eller

2. ett belopp i kronor motsvarande en miljon euro.

Avgiften tillfaller staten.

50 § När sanktionsavgiftens storlek ska fastställas ska Fastighetsmäklarinspektionen tillämpa 7 kap. 16 § lagen (2017:630) om åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism.

51 § Bestämmelserna i 7 kap. 21–23 §§ lagen (2017:630) om åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism gäller för sanktionsavgift enligt 45 §.

52 § Vid ingripande enligt 47 § tillämpas bestämmelserna i 7 kap. 17–23 §§ lagen (2017:630) om åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism.

Oregistrerade mäklarföretag

53 § Fastighetsmäklarinspektionen får förelägga ett fastighetsmäklarföretag som bedriver verksamhet i strid mot vad som föreskrivs om registrering i 7, 9 och 11 §§ att registrera sig.

Om ett föreläggande enligt första stycket inte följs, får Fastighetsmäklarinspektionen förelägga mäklarföretaget att upphöra med verksamheten. Ett sådant föreläggande får förenas med vite.

Överklagande

54 § Fastighetsmäklarinspektionens beslut enligt denna lag får överklagas hos allmän förvaltningsdomstol.

Prövningstillstånd krävs vid överklagande till kammarrätten.

Straffansvar

55 § Den som uppsåtligt yrkesmässigt förmedlar fastigheter i strid mot vad som föreskrivs om registrering för mäklare i 7, 8 och 10 §§ döms till böter eller fängelse i högst sex månader.

Bemyndigande

56 § Regeringen får meddela föreskrifter om avgifter enligt denna lag.

-
1. Denna lag träder i kraft den 1 juli 2019.
 2. Genom lagen upphävs fastighetsmäklarlagen (2011:666).
 3. Ett fastighetsmäklarföretag som vid lagens ikraftträdande omfattas av krav på registrering enligt denna lag ska ansöka om registrering senast den 2 januari 2020. Har ansökan gjorts senast den dagen, får verksamheten drivas vidare i avvaktan på att beslutet i registreringsfrågan får laga kraft.

4. Ett fastighetsmäklarföretag som vid lagens ikraftträdande omfattas av krav på registrering enligt denna lag får, om ansökan om registrering inte beviljas, under tre månader efter det att beslutet i registreringsfrågan vann laga kraft fortsätta bedriva verksamhet.

5. Den som vid lagens ikraftträdande är skyldig att vara registrerad enligt 10 § första stycket 2 och som inte är registrerad som fastighetsmäklare med fullständig registrering enligt 10 § första stycket 1 ska ansöka om registrering enligt denna lag senast den 2 januari 2020. Har ansökan gjorts senast den dagen, får verksamheten drivas vidare i avvaktan på att beslutet i registreringsfrågan får laga kraft.

6. Den som vid lagens ikraftträdande är skyldig att vara registrerad enligt 10 § första stycket 2 men saknar sådan utbildning som avses i 13 § 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.

7. Den som vid lagens ikraftträdande omfattas av krav på registrering enligt 10 § första stycket 2 och som inte är registrerad som fastighetsmäklare med fullständig registrering enligt 10 § första stycket 1 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 Fastighetsmäklarinspektionens beslut vann laga kraft.

8. Den upphävda lagen gäller fortfarande för uppdragsavtal som har ingåtts före ikraftträdandet.

1.2 Förslag till lag om ändring i lagen (2017:630) om åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism

Härigenom föreskrivs att 1 kap. 2 § och 2 kap. 16 § lagen (2017:630) om åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism ska ha följande lydelse.

*Lydelse enligt prop. 2017/18:216 Föreslagen lydelse
och prop. 2017/18:220*

1 kap.

2 §¹

Denna lag gäller för fysiska och juridiska personer som driver

1. bank- eller finansieringsrörelse enligt lagen (2004:297) om bank- och finansieringsrörelse,

2. livförsäkringsrörelse,

3. värdepappersrörelse enligt 2 kap. 1 § lagen (2007:528) om värdepappersmarknaden,

4. verksamhet som kräver ansökan hos Finansinspektionen enligt lagen (1996:1006) om valutaväxling och annan finansiell verksamhet eller lagen (2004:299) om inlåningsverksamhet,

5. försäkringsdistribution enligt lagen (2018:000) om försäkringsdistribution, i fråga om sådan verksamhet rörande livförsäkring, bedriven av sådana försäkringsförmedlare som har tillstånd enligt 2 kap. 1 § den lagen eller bedriver verksamhet enligt 3 kap. 1 § andra stycket 2 eller 3 § den lagen,

6. verksamhet för utgivning av elektroniska pengar enligt lagen (2011:755) om elektroniska pengar,

7. fondverksamhet enligt lagen (2004:46) om värdepappersfonder,

8. verksamhet med att som betalningsinstitut tillhandahålla betaltjänster enligt lagen (2010:751) om betaltjänster,

9. verksamhet med att tillhandahålla betaltjänster enligt lagen om betaltjänster utan att vara betalningsinstitut, dock inte om verksamheten uteslutande avser kontoinformationstjänster,

10. verksamhet som förvaltare av alternativa investeringsfonder enligt lagen (2013:561) om förvaltare av alternativa investeringsfonder,

¹ Senaste lydelse 2018:177.

11. verksamhet med konsumentkrediter enligt lagen (2014:275) om viss verksamhet med konsumentkrediter,

12. verksamhet med bostadskrediter enligt lagen (2016:1024) om verksamhet med bostadskrediter,

13. verksamhet som fastighetsmäklare med fullständig registrering enligt fastighetsmäklarlagen (2011:666),

13. verksamhet som fastighetsmäklare *eller fastighetsmäklar-företag* med fullständig registrering *eller särskild registrering för hyresförmedlare* enligt fastighetsmäklarlagen (2019:000),

14. spelverksamhet som bedrivs med licens eller registrering enligt spellagen (2018:000),

15. yrkesmässig handel med varor, om det kan antas att det i verksamheten eller en del av verksamheten genomförs eller kommer att genomföras transaktioner, enstaka eller sådana som kan antas ha samband, som innebär att utbetalt eller mottaget belopp i kontanter uppgår till motsvarande 5 000 euro eller mer,

16. verksamhet enligt pantbankslagen (1995:1000),

17. verksamhet som auktoriserad eller godkänd revisor eller registrerat revisionsbolag,

18. yrkesmässig verksamhet som avser bokföringstjänster eller revisionstjänster som inte omfattas av 17,

19. yrkesmässig rådgivning avseende skatter och avgifter (skatterådgivare),

20. yrkesmässig verksamhet som advokat eller biträdande jurist på advokatbyrå, till den del verksamheten avser tjänster som anges i 4 § första stycket,

21. yrkesmässig verksamhet som annan oberoende jurist än som avses i 20, till den del verksamheten avser tjänster som anges i 4 § första stycket, eller

22. yrkesmässig verksamhet till den del verksamheten avser tjänster som anges i 4 § andra stycket och verksamhetsutövaren inte är en sådan person som avses i 17–21.

Vissa speltjänster får undantas från tillämpning av lagen eller bestämmelser i den enligt föreskrifter som meddelas med stöd av 8 kap. 1 § 1.

2 kap.

16 §

Om en verksamhetsutövare som är en fysisk person driver sin verksamhet som anställd hos en juridisk person, ska de krav som avses i 1, 2, 8–12, 14 och 15 §§ samt 6 kap. 1 och 2 §§ gälla den juridiska personen.

När det gäller verksamhet som avses i 1 kap. 2 § första stycket 13 ska skyldigheterna i 1, 2 och 8 §§ även gälla den fysiska personen.

Denna lag träder i kraft den 1 juli 2019.

1.3 Förslag till förordning om ändring i förordningen (1999:1134) om belastningsregister

Härigenom föreskrivs att 12 och 13 §§ i förordningen (1999:1134) om belastningsregister ska ha följande lydelse.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

12 §²

Uppgifter ur belastningsregistret om brott mot 3, 4, 6, 8–11, 14 eller 15 kap. brottsbalken eller mot skattebrottslagen (1971:69) eller lagen (2014:307) om straff för penningtvåtsbrott ska, om brotten lett till någon annan påföljd än böter, lämnas ut om det begärs av

1. Fastighetsmäklarinspektionen, i fråga om den som myndigheten vid lämplighetsprövning enligt fastighetsmäklarlagen (2011:666) överväger att registrera som fastighetsmäklare, eller

1. Fastighetsmäklarinspektionen, i fråga om den som myndigheten vid lämplighetsprövning enligt fastighetsmäklarlagen (2019:000) överväger att registrera som fastighetsmäklare, eller

2. Kammarkollegiet, i fråga om den som myndigheten vid prövning enligt förordningen (1985:613) om auktorisation av tolkar och översättare avser att auktorisera.

Till Fastighetsmäklarinspektionen ska även uppgifter ur belastningsregistret om brott mot 31 § fastighetsmäklarlagen lämnas ut vid den lämplighetsprövning som avses i första stycket 1.

Till Fastighetsmäklarinspektionen ska även uppgifter ur belastningsregistret om brott mot 55 § fastighetsmäklarlagen lämnas ut vid den lämplighetsprövning som avses i första stycket 1.

Om påföljden även avser något annat brott än de som anges i första och andra styckena, ska också uppgifter om det brottet lämnas ut.

Sådana uppgifter som avses i 3 § 3–5 lagen (1998:620) om belastningsregister får inte lämnas till en myndighet som har rätt att få uppgifter enligt denna paragraf.

² Senaste lydelse 2018:134.

13 §³

Uppgifter ur belastningsregistret om brott mot 8–11, 14 eller 15 kap. brottsbalken eller mot skattebrottslagen (1971:69) eller lagen (2014:307) om straff för penningtvättsbrott ska, om brotten lett till någon annan påföljd än penningböter, lämnas ut om det begärs av

1. Finansinspektionen, för utredning i ärenden om

a) lämplighetsprövning av fysisk person som registrerats enligt lagen (1996:1006) om valutaväxling och annan finansiell verksamhet,

b) lämplighetsprövning av styrelseledamöter, styrelsesuppleanter, verkställande direktör och ställföreträdare för verkställande direktör i banker, börser, clearingorganisationer, fondbolag, förvaltare av alternativa investeringsfonder, försäkringsföretag, institut för elektroniska pengar, kreditmarknadsföretag, värdepappersbolag, juridiska personer som registrerats enligt lagen om valutaväxling och annan finansiell verksamhet och företag som avser att driva eller driver verksamhet enligt lagen (2004:299) om inlåningsverksamhet, lagen (2014:275) om viss verksamhet med konsumentkrediter eller lagen (2016:1024) om verksamhet med bostadskrediter, i fråga om den som ärendet gäller,

c) större ägare i bankaktiebolag, börser, clearingorganisationer, fondbolag, förvaltare av alternativa investeringsfonder, försäkringsaktiebolag, institut för elektroniska pengar, kreditmarknadsföretag, medlemsbanker, värdepappersbolag, juridiska personer som registrerats enligt lagen om valutaväxling och annan finansiell verksamhet och företag som avser att driva eller driver verksamhet enligt lagen om inlåningsverksamhet, lagen om viss verksamhet med konsumentkrediter eller lagen om verksamhet med bostadskrediter, i fråga om den som ärendet gäller,

2. Revisorsinspektionen, i fråga om den som myndigheten vid lämplighetsprövning enligt revisorslagen (2001:883) överväger att auktorisera eller godkänna, och

3. Lotteriinspektionen, för utredning i ärenden om lämplighetsprövning av fysiska personer, styrelseledamöter, styrelsesuppleanter, verkställande direktör och ställföreträdare för verkställande direktör eller motsvarande befattningshavare i ledningen och större ägare i juridiska personer som anordnar kasinospel eller lotterier

³ Senaste lydelse 2017:669.

enligt kasinolagen (1999:355) och lotterilagen (1994:1000), om verksamheten omfattas av lagen (2017:630) om åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism, i fråga om den som ärendet gäller.

4. Fastighetsmäklarinspektionen, för utredning i ärenden om lämplighetsprövning av styrelseledamöter, styrelsesuppleanter, verkställande direktör och ställföreträdande för verkställande direktör eller motsvarande befattningshavare i ledningen och större ägare i mäklarföretag, om verksamheten omfattas av lagen (2017:630) om åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism, i fråga om den som prövningen gäller. Vid lämplighetsprövningen ska även uppgifter ur belastningsregistret om brott mot 55 § fastighetsmäklarlagen (2019:000) lämnas ut.

I fråga om europabolag och europakooperativ tillämpas vad som sägs i första stycket 1 b om styrelseledamöter och styrelsesuppleanter på ledamöter och suppleanter i lednings-, förvaltnings- eller tillsynsorganet.

Om den påföljd som dömts ut även avser något annat brott än de som anges i första stycket, ska också uppgifter om det brottet lämnas ut.

Sådana uppgifter som avses i 3 § 3–5 lagen (1998:620) om belastningsregister får inte lämnas ut till en myndighet som har rätt att få uppgifter ur belastningsregistret enligt denna paragraf.

Denna förordning träder i kraft den 1 juli 2019.

1.4 Förslag till förordning om ändring i förordningen (1999:1135) om misstankeregister

Härigenom föreskrivs att 4 § i förordningen (1999:1135) om misstankeregister ska ha följande lydelse.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

4 §⁴

Uppgift om misstanke om brott för vilket åtal har väckts, ska lämnas om det begärs av

1. Justitiekanslern, i fråga om den som ansöker om ersättning enligt lagen (1998:714) om ersättning vid frihetsberövanden och andra tvångsåtgärder,

2. Kriminalvården, i fråga om den som myndigheten avser att anställa eller anlita som

a) övervakare,

b) förtroendemann enligt lagen (1991:2041) om särskild personutredning i brottmål, m.m. eller fängelseförordningen (2010:2010),

c) personutredare enligt lagen om särskild personutredning i brottmål, m.m.,

d) biträde enligt 6 § andra stycket lagen (1994:451) om intensivövervakning med elektronisk kontroll eller 33 § fängelseförordningen, eller

e) kontrollör enligt 3 kap. 4 § förordningen (1998:642) om verkställighet av frivårdspåföljder,

3. Kriminalvården, när uppgiften behövs för prövning av en fråga enligt fängeslagen (2010:610), häkteslagen (2010:611), lagen om intensivövervakning med elektronisk kontroll eller lagen om särskild personutredning i brottmål, m.m.,

4. en övervakningsnämnd eller Kriminalvården, i ärenden om övervakning, i fråga om den som ärendet gäller,

5. Riksbanken, i fråga om den som banken avser att anställa som bevaknings- eller transportpersonal,

6. en sådan statlig, kommunal eller landstingskommunal myndighet som beslutar om anställning av personal inom psykiatrisk sjukvård, vård av utvecklingsstörda, vård av barn och ungdom eller

⁴ Senaste lydelse 2018:707.

tvångsvård av missbrukare, i fråga om den som myndigheten avser att anställa eller anlita som uppdragstagare,

7. Lotteriinspektionen, i fråga om den som myndigheten

a) vid prövning enligt lotterilagen (1994:1000) överväger att ge tillstånd att få anordna roulettspel, tärningsspel och kortspel, eller

b) vid prövning enligt lagen (1982:636) om anordnande av visst automatspel överväger att ge tillstånd,

8. Myndigheten för samhällsskydd och beredskap eller en kommun, i fråga om den som myndigheten eller kommunen enligt lagen (2010:1011) om brandfarliga och explosiva varor vid lämplighetsprövning överväger att ge tillstånd eller godkänna som föreståndare,

9. en socialnämnd, i ärenden om

a) utseende av kontaktperson eller kontaktfamilj enligt 3 kap. 6 b § socialtjänstlagen (2001:453) för en person som inte har fyllt 21 år,

b) vårdnad om barn, barns boende, umgänge med barn, medgivande att ta emot barn m.m. enligt 5 kap. 2 §, 6 kap. 6, 6 a och 8–10 §§ socialtjänstlagen,

c) adoption enligt 6 kap. 12–16 §§ socialtjänstlagen, och

d) åtgärder enligt lagen (1990:52) med särskilda bestämmelser om vård av unga eller lagen (1988:870) om vård av missbrukare i vissa fall,

10. Transportstyrelsen, i fråga om den som myndigheten vid lämplighetsprövning

a) enligt luftfartslagen (2010:500) och luftfartsförordningen (2010:770) överväger att ge certifikat eller tillstånd, eller

b) enligt 4 § lagen (1990:1157) om säkerhet vid tunnelbana och spårväg eller 3 kap. 2–4, 6 och 8 §§ järnvägslagen (2004:519) överväger att ge tillstånd,

11. Finansinspektionen, i fråga om den som myndigheten vid lämplighetsprövning av större ägare enligt försäkringsrörelselagen (2010:2043), lagen (2011:755) om elektroniska pengar, lagen (2004:46) om värdepappersfonder, lagen (2004:297) om bank- och finansieringsrörelse, lagen (2007:528) om värdepappersmarknaden, lagen (2013:561) om förvaltare av alternativa investeringsfonder, lagen (2014:275) om viss verksamhet med konsumentkrediter eller lagen (2016:1024) om verksamhet med bostadskrediter överväger att ge tillstånd,

12. Fastighetsmäklarinspektionen, i fråga om den som myndigheten vid lämplighetsprövning enligt fastighetsmäklarlagen

12. Fastighetsmäklarinspektionen, i fråga om den som myndigheten vid lämplighetsprövning enligt fastighetsmäklarlagen

(2011:666) överväger att registrera som fastighetsmäklare, (2019:000) överväger att registrera som fastighetsmäklare,

13. Kammarkollegiet, i fråga om den som myndigheten vid prövning enligt förordningen (1985:613) om auktorisation av tolkar och översättare avser att auktorisera,

14. Revisorsinspektionen, i fråga om den som myndigheten vid lämplighetsprövning enligt revisorslagen (2001:883) överväger att auktorisera eller godkänna,

15. Skatteverket, för prövning av upplagshavare, skatteupplag och registrerade varumottagare enligt lagen (1994:1563) om tobaksskatt, lagen (1994:1564) om alkoholskatt eller lagen (1994:1776) om skatt på energi, skattebefriade förbrukare enligt lagen om alkoholskatt eller lagen om skatt på energi samt lagerhållare enligt lagen om tobaksskatt, lagen om skatt på energi eller lagen (2018:696) om skatt på vissa nikotinhaltiga produkter,

16. Totalförsvarets rekryteringsmyndighet och Försvarsmakten, i fråga om dels totalförsvarspliktiga som skrivs in eller är inskrivna för värnplikt enligt lagen (1994:1809) om totalförsvarsplikt, dels de som Försvarsmakten avser att anta eller som är antagna till militär utbildning inom myndigheten,

17. Försvarsmakten, i fråga om den som myndigheten avser att anställa för tjänstgöring i internationella militära insatser,

18. Läkemedelsverket, i fråga om den som myndigheten överväger att ge tillstånd enligt 2 kap. 1 § lagen (2009:366) om handel med läkemedel eller lagen (1992:860) om kontroll av narkotika,

19. Kronofogdemyndigheten, för utredning i ärenden enligt skuldsaneringslagen (2016:675) eller lagen (2016:676) om skuldsanering för företagare, i fråga om den som ärendet gäller, och

20. Riksgäldskontoret, i fråga om den som myndigheten överväger att betala ut ersättning till enligt lagen (1999:158) om investerarskydd.

Denna förordning träder i kraft den 1 juli 2019.

1.5 Förslag till förordning om ändring i förordningen (2009:606) med instruktion för Fastighetsmäklarinspektionen

Härigenom föreskrivs att 1, 2 och 6 §§ förordningen (2009:606) med instruktion för Fastighetsmäklarinspektionen ska ha följande lydelse.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

1 §⁵

Fastighetsmäklarinspektionen är förvaltningsmyndighet för frågor om registrering och tillsyn som rör fastighetsmäklare. Myndigheten har ansvar för att

- pröva ansökningar om registrering som fastighetsmäklare samt att föra register över registrerade fastighetsmäklare,

- utöva tillsyn över registrerade fastighetsmäklare, och

- avgöra frågor om disciplinära åtgärder mot registrerade fastighetsmäklare.

Fastighetsmäklarinspektionen är förvaltningsmyndighet för frågor om registrering och tillsyn som rör fastighetsmäklare *och fastighetsmäklarföretag*. Myndigheten har ansvar för att

- pröva ansökningar om registrering som fastighetsmäklare *och fastighetsmäklarföretag* samt att föra register över registrerade fastighetsmäklare *och registrerade fastighetsmäklarföretag*,

- utöva tillsyn över registrerade fastighetsmäklare *och registrerade fastighetsmäklarföretag*, och

- avgöra frågor om disciplinära åtgärder mot registrerade fastighetsmäklare *och registrerade fastighetsmäklarföretag*.

⁵ Senaste lydelse 2012:25.

2 §⁶

- Myndigheten ska därutöver
- informera om frågor som rör registrering av och tillsyn över enskilda fastighetsmäklare,
 - informera konsumenter om innehållet i fastighetsmäklartjänsten,
 - informera såväl fastighetsmäklare som konsumenter om god fastighetsmäklarsed, och
 - främja utvecklingen av god fastighetsmäklarsed.

6 §⁷

- Inom myndigheten finns ett särskilt beslutsorgan, Disciplinnämnden, som har till uppgift att pröva frågor om återkallelse av fastighetsmäklares registrering eller någon annan åtgärd enligt 29 § fastighetsmäklarlagen (2011:666) när grunden för åtgärden är att fastighetsmäklaren
- Inom myndigheten finns ett särskilt beslutsorgan, Disciplinnämnden, som har till uppgift att pröva frågor om återkallelse av fastighetsmäklares *och fastighetsmäklarföretags* registrering eller någon annan åtgärd enligt 42 §§ fastighetsmäklarlagen (2019:000) när grunden för åtgärden är att fastighetsmäklaren *eller fastighetsmäklarföretaget*
1. inte längre uppfyller kravet på *att vara redbar och i övrigt lämplig som fastighetsmäklare*, eller
 1. inte längre uppfyller kravet på *redbarhet och lämplighet i 13 respektive 14 §§ fastighetsmäklarlagen*, eller
 2. handlar i strid mot sina skyldigheter enligt fastighetsmäklarlagen.
 3. *överträder en bestämmelse i lagen (2017:630) om åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism eller föreskrifter som har meddelats med stöd av den lagen.*

Vad som sägs i första stycket gäller inte frågor om ringa förseelser som saknar principiell betydelse.

Denna förordning träder i kraft den 1 juli 2019.

⁶ Senaste lydelse 2017:677.

⁷ Senaste lydelse 2017:850.

1.6 Förslag till förordning om ändring i offentlighets- och sekretessförordningen (2009:641)

Härigenom föreskrivs att bilagan till offentlighets- och sekretessförordningen (2009:641) ska ha följande lydelse.

Nuvarande lydelse

Verksamheten består i	Särskilda begränsningar i sekretessen
104. tillståndsgivning och tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (2011:666)	sekretessen gäller inte beslut i ärenden

Föreslagen lydelse

Verksamheten består i	Särskilda begränsningar i sekretessen
104. tillståndsgivning och tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (2019:000)	sekretessen gäller inte beslut i ärenden

1. Denna förordning träder i kraft den 1 juli 2019.
2. Äldre föreskrifter gäller i fråga om tillståndsgivning och tillsyn vid registrering av fastighetsmäklare som har bedrivits enligt fastighetsmäklarlagen (2011:666).

1.7 Förslag till förordning om ändring i fastighetsmäklarförordningen (2011:668)

Härigenom föreskrivs i fråga om fastighetsmäklarförordningen (2011:668).

dels att 1, 2, 4, 5, 7, 8–9, 11, 15, 20–23, 25, 26 och 30 §§ ska ha följande lydelse,

dels att det ska införas tre nya paragrafer, 1 a, 2 a och 23 a §§ av följande lydelse.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

1 §⁸

Den som vill bli registrerad som fastighetsmäklare ska ansöka om det skriftligen hos Fastighetsmäklarinspektionen.

Ansökningen ska innehålla uppgifter om sökandens namn, personnummer, folkbokföringsadress, e-postadress och telefonnummer samt, i förekommande fall, den firma som sökanden avser att driva sin verksamhet under. Den som saknar personnummer ska i stället ange samordningsnummer eller, om även sådant saknas, födelsedatum. Den som saknar folkbokföringsadress ska i stället ange bostadsadress.

Det ska framgå av *ansökningen om registrering söks för förmedling av all den egendom som anges i 1 § fastighetsmäklarlagen (2011:666), fullständig registrering, eller för förmedling av enbart hyresrätter, registrering för hyresförmedlare.*

Det ska framgå av ansökan om den avser fullständig registrering, registrering för hyresförmedlare eller särskild registrering för hyresförmedlare.

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

⁸ Senaste lydelse 2017:1140.

1 a §

En ansökan om registrering som fastighetsmäklarföretag görs skriftligen hos Fastighetsmäklarinspektionen.

Ansökan ska innehålla uppgift om sökandens

1. namn, verksamhetsform och organisationsnummer eller, om organisationsnummer saknas, något annat identifikationsnummer,

2. kontaktperson, postadress, e-postadress, telefonnummer och, i förekommande fall, webbplats,

3. namn, personnummer eller samordningsnummer eller, om sådant saknas, födelsedatum och adress för verkställande direktör eller annan som leder verksamheten samt styrelseledamöter och styrelsesuppleanter,

4. namn, personnummer eller samordningsnummer eller, om sådant saknas, födelsedatum eller organisationsnummer eller, om organisationsnummer saknas, något annat identifikationsnummer och adress för sådana ägare som har ett kvalificerat innehav av andelar i mäklarföretaget, och

5. hur företagets firma tecknas.

Det ska framgå av ansökan om den avser fullständig registrering, registrering för hyresförmedlare eller särskild registrering för hyresförmedlare.

2 §⁹

Till ansökningen ska fogas bevis om att sökanden

1. har en sådan ansvarsförsäkring som avses i 6 § 2 fastighetsmäklarlagen (2011:666),

2. har tillfredsställande utbildning, och

3. inte har förvaltare enligt 11 kap. 7 § föräldrabalken.

Fastighetsmäklarinspektionen får meddela närmare föreskrifter om bevis enligt första stycket.

Till en ansökan om registrering som fastighetsmäklare ska fogas bevis om att sökanden

1. har en sådan ansvarsförsäkring som avses i 13 § 2 fastighetsmäklarlagen (2019:000),

2 a §

Till en ansökan om registrering som fastighetsmäklar företag ska fogas

1. bevis om att sökanden har en sådan ansvarsförsäkring som avses i 14 § 2 fastighetsmäklarlagen (2019:000).

2. bolagsavtalet och utdrag ur handelsregistret när ansökan avser ett handelsbolag eller ett kommanditbolag,

3. bolagsordningen, ett utdrag ur aktiebolagsregistret som visar bolagsledningens sammansättning och en kopia av bolagets aktiebok när ansökan avser ett aktiebolag. Fastighetsmäklarinspektionen bör dock kunna tillåta att bolaget i stället för att lämna in en kopia av aktieboken anger var aktieboken hålls tillgänglig,

4. stadgar och utdrag ur föreningsregistret när ansökan avser en ekonomisk förening,

⁹ Senaste lydelse 2012:26.

5. stadgar och utdrag ur länsstyrelsens stiftelseregister när ansökan avser en stiftelse.

Fastighetsmäklarinspektionen får meddela närmare föreskrifter om bevis enligt första stycket 1.

4 §¹⁰

Den som för första gången avser att tillfälligt utöva fastighetsmäklaryrket i Sverige enligt de bestämmelser som avses i 3 § ska, i stället för det som anges i 1 §, på förhand ge in en skriftlig underrättelse till Fastighetsmäklarinspektionen.

En underrättelse enligt första stycket ska innehålla uppgifter om fastighetsmäklarens namn, personnummer eller samordningsnummer eller födelsedatum, bostadsadress, e-postadress och telefonnummer samt, i förekommande fall, den firma som han eller hon driver sin verksamhet under. Det ska framgå av underrättelsen om verksamheten omfattar förmedling av all den egendom som anges i 1 § fastighetsmäklarlagen (2011:666) eller endast förmedling av hyresrätter. Vidare ska underrättelsen ange den tid under vilken mäklaren avser att bedriva verksamhet i Sverige.

En underrättelse enligt första stycket ska innehålla uppgifter om fastighetsmäklarens namn, personnummer eller samordningsnummer eller födelsedatum, bostadsadress, e-postadress och telefonnummer samt, i förekommande fall, den firma som han eller hon driver sin verksamhet under. Det ska framgå av underrättelsen om verksamheten omfattar förmedling av all den egendom som anges i 1 § fastighetsmäklarlagen (2019:000), endast förmedling av hyresrätter eller förmedling av hyresrätter där det kan antas att månadshyran uppgår till eller överstiger ett belopp motsvarande 10 000 euro. Vidare ska underrättelsen ange den tid under vilken mäklaren avser att bedriva verksamhet i Sverige.

¹⁰ Senaste lydelse 2017:1140.

Till underrättelsen ska det fogas

1. bevis om mäklarens nationalitet,
2. bevis om att mäklaren har försäkring för skadeståndsansvar enligt 25 § fastighetsmäklarlagen, och
2. bevis om att mäklaren har försäkring för skadeståndsansvar enligt 37 § fastighetsmäklarlagen, och
3. intyg om att mäklaren uppfyller kraven för tillfällig yrkesutövning enligt lagen (2016:145) om erkännande av yrkeskvalifikationer och de föreskrifter som har meddelats i anslutning till den lagen.

Fastighetsmäklarinspektionen får meddela närmare föreskrifter om bevis och intyg enligt tredje stycket.

5 §¹¹

När en fullständig underrättelse med bifogade handlingar kommit in till Fastighetsmäklarinspektionen ska mäklaren anses registrerad enligt 5 § fastighetsmäklarlagen (2011:666). Registreringen gäller under ett år och får förnyas på begäran av den registrerade. Om de faktiska omständigheter som avses i de handlingar som bifogats en tidigare underrättelse ändras, ska mäklaren ge in kompletterande aktuella handlingar.

När en fullständig underrättelse med bifogade handlingar kommit in till Fastighetsmäklarinspektionen ska mäklaren anses registrerad enligt 7 § fastighetsmäklarlagen (2019:000). Registreringen gäller under ett år och får förnyas på begäran av den registrerade. Om de faktiska omständigheter som avses i de handlingar som bifogats en tidigare underrättelse ändras, ska mäklaren ge in kompletterande aktuella handlingar.

7 §

För prövning av en ansökan enligt 1 § tas en avgift ut enligt 9–14 §§ avgiftsförordningen (1992:191), varvid avgiftsklass 4 tillämpas.

För prövning av en ansökan enligt 1 § *eller 1 a §* tas en avgift ut enligt 9–14 §§ avgiftsförordningen (1992:191), varvid avgiftsklass 4 tillämpas.

¹¹ Senaste lydelse 2016:167.

8 §¹²

Den som är registrerad som fastighetsmäklare ska från och med kalenderåret efter registreringsåret betala en årlig avgift på 3 250 kronor. Detta gäller inte den som registrerats med tillämpning av 5 §.

Fastighetsmäklarinspektionen får meddela närmare föreskrifter om när avgiften ska betalas.

Den som är registrerad som fastighetsmäklare *eller fastighetsmäklarföretag* ska från och med kalenderåret efter registreringsåret betala en årlig avgift på 3 250 kronor. Detta gäller inte den som registrerats med tillämpning av 5 §.

8 a §¹³

Om den årliga avgiften inte betalas inom föreskriven tid, ska Fastighetsmäklarinspektionen skicka en påminnelse till fastighetsmäklaren. Den ska innehålla en uppmaning att betala inom en viss tid som myndigheten bestämmer.

För påminnelsen ska Fastighetsmäklarinspektionen ta ut en avgift på 500 kronor, som ska betalas inom den tid som bestäms enligt första stycket. Avgiftsinkomsterna får disponeras av Fastighetsmäklarinspektionen.

Om den årliga avgiften inte betalas inom föreskriven tid, ska Fastighetsmäklarinspektionen skicka en påminnelse till fastighetsmäklaren *respektive fastighetsmäklarföretaget*. Den ska innehålla en uppmaning att betala inom en viss tid som myndigheten bestämmer.

9 §¹⁴

Om en fastighetsmäklare upphör med sin verksamhet, försätts i konkurs eller får näringsförbud, ska mäklaren anmäla det till Fastighetsmäklarinspektionen. Detsamma gäller om något förhållande som ska uppge enligt 1 *eller* 2 § ändras.

Om en fastighetsmäklare *eller ett fastighetsmäklarföretag* upphör med sin verksamhet, försätts i konkurs, *i likvidation* eller får näringsförbud, ska mäklaren *respektive mäklarföretaget* anmäla det till Fastighetsmäklarinspektionen. Detsamma gäller om

¹² Senaste lydelse 2017:1140.

¹³ Senaste lydelse 2017:1140.

¹⁴ Senaste lydelse 2012:26.

något förhållande som ska uppges enligt 1–2 a §§ ändras.

11 §¹⁵

Om Fastighetsmäklarinspektionen har anledning att anta att någon yrkesmässigt förmedlar fastigheter i strid mot 5 § fastighetsmäklarlagen (2011:666), ska inspektionen anmäla det till allmän åklagare.

Om Fastighetsmäklarinspektionen har anledning att anta att någon yrkesmässigt förmedlar fastigheter i strid mot 7, 8 och 10 §§ fastighetsmäklarlagen (2019:000), ska inspektionen anmäla det till allmän åklagare.

15 §¹⁶

Den utbildning som avses i 6 § 3 fastighetsmäklarlagen (2011:666) ska omfatta fastighetsförmedling, fastighetsrätt och annan civilrätt, skatterätt, ekonomi, byggnadsteknik samt fastighetsvärdering.

Första stycket gäller inte fastighetsmäklare som förmedlar enbart hyresrätter. För dem ska utbildningen omfatta handled praktik hos en registrerad fastighetsmäklare som ägnar sig åt förmedling av hyresrätter avseende bostadslägenheter.

Den utbildning som avses i 13 § 3 fastighetsmäklarlagen (2019:000) ska omfatta fastighetsförmedling, fastighetsrätt och annan civilrätt, skatterätt, ekonomi, byggnadsteknik samt fastighetsvärdering.

Första stycket gäller inte fastighetsmäklare som förmedlar enbart hyresrätter. För dem ska utbildningen omfatta handled praktik hos en registrerad fastighetsmäklare som ägnar sig åt förmedling av hyresrätter avseende bostadslägenheter *eller, om ansökan avser särskild registrering för hyresförmedlare, handled praktik hos en registrerad fastighetsmäklare som ägnar sig åt förmedling av hyresrätter.*

Fastighetsmäklarinspektionen får medge undantag från första och andra styckena om det finns särskilda skäl för det i ett enskilt fall.

¹⁵ Senaste lydelse 2012:26.

¹⁶ Senaste lydelse 2012:26.

Fastighetsmäklarinspektionen får meddela närmare föreskrifter om utbildningens innehåll och omfattning.

20 §¹⁷

Försäkring som avses i 6 § 2 fastighetsmäklarlagen (2011:666) ska tecknas hos en försäkringsgivare som har tillstånd att driva försäkringsrörelse i en EES-stat eller i ett land som är medlem i Organisationen för ekonomiskt samarbete (OECD). Fastighetsmäklarinspektionen får i ett enskilt fall besluta att försäkringen får tecknas hos en annan försäkringsgivare, om denne är underkastad motsvarande krav på soliditet, likviditet, riskhantering och tillsyn som gäller för svenska försäkringsföretag.

Försäkringsvillkoren ska innebära att

1. försäkringen för varje skadefall täcker skadeståndsskyldighet upp till 2 000 000 kronor för fastighetsmäklare *som förmedlar all den egendom som anges i 1 § fastighetsmäklarlagen* och upp till 200 000 kronor för fastighetsmäklare *som förmedlar enbart hyresrätter,*

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 Fastighetsmäklarinspektionen har underrättats om upphörandet, och

Försäkring som avses i 13 § 2 och 14 § 2 fastighetsmäklarlagen (2019:000) ska tecknas hos en försäkringsgivare som har tillstånd att driva försäkringsrörelse i en EES-stat eller i ett land som är medlem i Organisationen för ekonomiskt samarbete (OECD). Fastighetsmäklarinspektionen får i ett enskilt fall besluta att försäkringen får tecknas hos en annan försäkringsgivare, om denne är underkastad motsvarande krav på soliditet, likviditet, riskhantering och tillsyn som gäller för svenska försäkringsföretag.

1. försäkringen för varje skadefall täcker skadeståndsskyldighet upp till 2 000 000 kronor för fastighetsmäklare *och fastighetsmäklarföretag med fullständig registrering* och upp till 200 000 kronor för fastighetsmäklare *och fastighetsmäklarföretag med registrering för hyresförmedlare eller särskild registrering för hyresförmedlare,*

¹⁷ Senaste lydelse 2012:26.

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

För en fastighetsmäklare som registrerats med tillämpning av 5 § gäller inte andra stycket 4.

21 §¹⁸

Fastighetsmäklarinspektionen ska med hjälp av automatiserad behandling föra ett register över registrerade fastighetsmäklare (fastighetsmäklarregistret).

Inspektionen är personuppgiftsansvarig för registret.

Fastighetsmäklarinspektionen ska med hjälp av automatiserad behandling föra ett register över registrerade fastighetsmäklare *och registrerade fastighetsmäklarföretag* (fastighetsmäklarregistret).

Inspektionen är personuppgiftsansvarig för registret.

22 §¹⁹

Personuppgifter får behandlas i fastighetsmäklarregistret om det behövs för

1. prövning av en ansökan om registrering eller en underrättelse om tillfällig verksamhet,

2. den tillsyn som Fastighetsmäklarinspektionen utövar över fastighetsmäklare enligt fastighetsmäklarlagen (2011:666), och

3. information till allmänheten om mäklare som är eller har varit registrerade.

2. den tillsyn som Fastighetsmäklarinspektionen utövar över fastighetsmäklare *och fastighetsmäklarföretag* enligt fastighetsmäklarlagen (2019:000), och

3. information till allmänheten om mäklare *och mäklar-företag* som är eller har varit registrerade.

Personuppgifter som behandlas för ändamål som anges i första stycket får också behandlas för att fullgöra uppgiftslämnande som sker i överensstämmelse med lag eller förordning. Uppgifterna får även behandlas för andra ändamål, under förutsättning att uppgifterna inte behandlas på ett sätt som är oförenligt med det ändamål för vilket uppgifterna samlades in.

¹⁸ Senaste lydelse 2018:304.

¹⁹ Senaste lydelse 2018:304.

23 §²⁰

I fastighetsmäklarregistret ska följande uppgifter antecknas om varje fastighetsmäklare:

1. namn, personnummer eller, om sådant saknas, samordningsnummer eller födelsedatum, folkbokföringsadress eller, om sådan saknas, bostadsadress, e-postadress och telefonnummer,

2. i förekommande fall den firma som mäklaren driver sin verksamhet under,

3. eventuell arbetsgivares namn, adress och telefonnummer samt, om arbetsgivaren är en juridisk person, organisationsnummer,

4. typ av registrering (fullständig registrering *eller* registrering för hyresförmedlare),

4. typ av registrering (fullständig registrering, registrering för hyresförmedlare *eller särskild registrering för hyresförmedlare*),

5. nuvarande och tidigare ansvarsförsäkring,

6. datum för beslut om registrering, och

7. datum för beslut om avregistrering.

Om registreringen avser en tillfällig verksamhet ska det antecknas.

23 a §

I fastighetsmäklarregistret ska följande uppgifter antecknas om varje fastighetsmäklarföretag:

1. namn, verksamhetsform och organisationsnummer eller, om organisationsnummer saknas, något annat identifikationsnummer,

2. kontaktperson, postadress, e-postadress, telefonnummer och, i förekommande fall, webbplats,

3. namn, personnummer eller samordningsnummer eller, om sådant saknas, födelsedatum och adress för verkställande direktör eller annan som leder verksamheten samt styrelseledamöter och styrelsesuppleanter,

²⁰ Senaste lydelse 2017:1140.

4. *namn, personnummer eller samordningsnummer eller, om sådant saknas, födelsedatum eller organisationsnummer eller, om organisationsnummer saknas, något annat identifikationsnummer och adress för sådana ägare som har ett kvalificerat innehav av andelar i mäklarföretaget,*

5. *typ av registrering (fullständig registrering, registrering för hyresförmedlare eller särskild registrering för hyresförmedlare),*

6. *datum för beslut om registrering, och*

7. *datum för beslut om avregistrering.*

25 §²¹

I fastighetsmäklarregistret får en uppgift om ett tillsynsärende och beslut om en disciplinär åtgärd antecknas. Även i övrigt får sådana uppgifter antecknas i registret som behövs för Fastighetsmäklarinspektionens prövning av frågor om registrering eller för inspektionens tillsyn över fastighetsmäklare.

I fastighetsmäklarregistret får en uppgift om ett tillsynsärende och beslut om en disciplinär åtgärd antecknas. Även i övrigt får sådana uppgifter antecknas i registret som behövs för Fastighetsmäklarinspektionens prövning av frågor om registrering eller för inspektionens tillsyn över fastighetsmäklare *och fastighetsmäklarföretag.*

26 §²²

Fastighetsmäklarinspektionen ska i fråga om en registrerad fastighetsmäklare på sin webbplats hålla följande uppgifter i registret tillgängliga:

Fastighetsmäklarinspektionen ska i fråga om en registrerad fastighetsmäklare *och ett registrerat fastighetsmäklarföretag* på

²¹ Senaste lydelse 2012:26.

²² Senaste lydelse 2017:1140.

sin webbplats hålla följande uppgifter i registret tillgängliga:

- | | |
|---|---|
| <ol style="list-style-type: none"> 1. mäklarens namn, 2. tidpunkten för den senaste registreringen, 3. typ av registrering (fullständig registrering eller registrering för hyresförmedlare), 4. i förekommande fall den firma som mäklaren driver sin verksamhet under, 5. eventuell arbetsgivares namn och adress, och 6. mäklarens etableringsmedlemsstat och den tid för vilken registreringen gäller om mäklaren bedriver tillfällig verksamhet. | <ol style="list-style-type: none"> 1. mäklarens <i>eller mäklarföretagets</i> namn, 3. typ av registrering (fullständig registrering, registrering för hyresförmedlare <i>eller särskild registrering för hyresförmedlare</i>), |
|---|---|

30 §

Övriga uppgifter som antecknats om en fastighetsmäklare enligt 23–25 §§ ska gallras senast tio år efter det att mäklaren avregistrerats.

Övriga uppgifter som antecknats om en fastighetsmäklare *eller ett fastighetsmäklarföretag* enligt 23–25 §§ ska gallras senast tio år efter det att mäklaren *respektive mäklarföretaget* avregistrerats.

Denna förordning träder i kraft den 1 juli 2019.

1.8 Förslag till förordning om ändring i förordningen (2015:739) med instruktion för Allmänna reklamationsnämnden

Härigenom föreskrivs att 3 § förordningen (2015:739) med instruktion för Allmänna reklamationsnämnden ska ha följande lydelse.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

3 §²³

Myndigheten ska efter anmälan av en konsument rekommendera en lösning av

1. tvister mellan konsumenter och näringsidkare som härrör från ett avtal om köp av en vara, tjänst eller annan nyttighet,

2. tvister mellan konsumenter och försäkringsbolag om ersättning för skada ur en näringsidkares ansvarsförsäkring, om konsumenten har direktkravs rätt mot försäkringsbolaget och skadeståndskravet har sin grund i ett avtalsförhållande mellan konsumenten och den försäkrade näringsidkaren,

3. tvister som rör skadestånd enligt 25 § fastighetsmäklarlagen (2011:666),

3. tvister som rör skadestånd enligt 37 § fastighetsmäklarlagen (2019:000),

4. tvister mellan konsumenter och kreditinstitut eller betaltjänstleverantörer som gäller tillgång till eller byte av betalkonto enligt 4 a kap. lagen (2010:751) om betaltjänster, och

5. tvister mellan konsumenter och försäkringsbolag om ersättning ur en näringsidkares resegaranti i form av en försäkring, om konsumenten har direktkravs rätt mot försäkringsbolaget.

Myndigheten ska verka för att parterna kommer överens vid tvister enligt första stycket.

Denna förordning träder i kraft den 1 juli 2019.

²³ Senaste lydelse 2018:1391.

2 Utredningens uppdrag och arbete

2.1 Utredningens uppdrag

Utredningen har haft i uppdrag att föreslå de åtgärder som är nödvändiga för att mäklarföretagen ska bli en integrerad del av det fastighetsmäklarrättsliga systemet, och att lämna de förslag som behövs för att fastighetsmäklarföretagen ska omfattas av reglerna i fastighetsmäklarlagen (2011:666) och lagen (2017:630) om åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism (penningtvättslagen) samt stå under tillsyn.

I uppdraget har ingått att lämna förslag till ett ändamålsenligt system med registreringsplikt för mäklarföretagen och att ta ställning till vilka krav som ska ställas på dessa företag. Dessutom har det ingått att lämna förslag till regler om tillsyn och ingripanden. Utredningen har också haft i uppdrag att analysera och ta ställning till samspelet mellan reglerna för företagen och de fysiska fastighetsmäklarna. Det har även ingått i uppdraget att se över fastighetsmäklarlagen i syfte att förbättra möjligheterna till elektronisk kommunikation. Utredaren har varit oförhindrad att överväga även närliggande frågor.

Under utredningens gång har det fjärde penningtvättsdirektivet reviderats. En av nyheterna är att det reviderade direktivet ska gälla även för mäklare som förmedlar hyresrätter där månadshyran motsvarar eller överstiger 10 000 euro. Sådana mäklare omfattades tidigare inte av direktivets tillämpningsområde. För att tillgodose kraven i det reviderade direktivet har vi, trots att detta inte uttryckligen följer av uppdragsbeskrivningen, föreslagit en ny registreringskategori för mäklare. Detta har också varit nödvändigt för att kunna lägga fram ett heltäckande förslag för registrering av och tillsyn över mäklarföretagen.

Direktiven bifogas betänkandet som bilaga 1.

2.2 Utredningens arbete

Utredningen har biträtts av experter som representerat branschorganisationerna Mäklarsamfundet och Fastighetsmäklarförbundet samt tillsynsmyndigheten Fastighetsmäklarinspektionen. Utredningen har också biträtts av sakkunniga som representerat Justitiedepartementets enhet för familjerätt och allmän förmögenhetsrätt samt Finansdepartementets konsument- och bankenheter. Utredningen hade sitt första sammanträde med experterna och de sakkunniga den 28 september 2017 och har därefter regelbundet hållit sammanträden, totalt sju stycken, varav ett i internatform. Inför sammanträdena har utredningen producerat promemorior som i arbetets slutskede i allt väsentligt har motsvarat texten i detta betänkande.

Ett av utredningens sammanträden har hållits i Fastighetsmäklarinspektionens lokaler i Karlstad. I samband därmed hade den särskilda utredaren och sekreteraren möte dels med den dåvarande direktören och chefen för Fastighetsmäklarinspektionen, Eva Westberg, dels med Konsumentverket. Vid mötet med Konsumentverket medverkade bl.a. konsumentombudsmannen och generaldirektören för myndigheten, Cecilia Tisell. Den 15 mars 2018 tillträdde en ny direktör och chef för Fastighetsmäklarinspektionen, Gunilla Paulsson. Utredaren och sekreteraren har träffat även henne.

Mäklarsamfundet har satt samman en grupp bestående av bl.a. verksamma mäklare och företagsledare som den särskilda utredaren och sekreteraren har haft två möten med. Inför mötena har promemorior tagits fram. Dessa har skickats ut till deltagarna och utgjort underlag för mötesdiskussionerna.

Som ett led i vår kartläggning av fastighetsmäklarbranschen (se avsnitt 5) har vi genomfört två enkätundersökningar. Enkäternas utformning framgår av bilaga 2. Den ena enkäten har med hjälp av experterna från branschorganisationerna gått ut till medlemmarna i Mäklarsamfundet och Fastighetsmäklarförbundet. Den andra undersökningen har riktat sig till personer som inte är verksamma som mäklare, men som har läst tillräckligt många högskolepoäng för att uppfylla de teoretiska krav som ställs för registrering. Enkäten har skickats till studenter och före detta studenter vid Malmö universitet. Utredningen har undersökt möjligheten att skicka enkäten även till personer som har läst vid andra lärosäten än Malmö. Det har emellertid inte varit möjligt att få fram aktuella kontaktuppgifter till

personer som omfattas av vårt urval och inte heller att distribuera enkäten till en relevant urvalsgrupp på annat sätt. Dessvärre har vi inte fått in tillräckligt stort svarsunderlag för att kunna dra några statistiskt relevanta slutsatser av undersökningarna. Vi har därför valt att inte presentera resultaten av enkäterna i utredningen.

Utredningen har samrått med den s.k. bokstavsutredning som bl.a. hade i uppdrag att lämna de förslag på författningsändringar som krävs för att fjärde penningtvättsdirektivet ska genomföras fullt ut när det gäller tillsyn och sanktioner för advokatverksamhet.¹

Därutöver har utredningen haft viss kontakt med andra myndigheter och aktörer. Bland dessa kan nämnas Revisorsnämnden, Finansinspektionen, Universitets- och högskolerådet samt branschorganisationen Svensk Försäkring.

Information om lagstiftning i de nordiska länderna har inhämtats genom sökningar i databaser. Innehållet har genom Mäklarsamfundets försorg kontrollerats med branschorganisationer i respektive land. Utredningen har också haft viss direktkontakt med den norska branschorganisationen Norges Eiendomsmeidlerforbund.

2.3 Betänkandets disposition

Betänkandet är indelat i 15 avsnitt.

I avsnitt 1 redovisas våra författningsförslag. Därefter behandlas i detta avsnitt vårt uppdrag och arbete. Avsnitt 3 innehåller en kort beskrivning av fastighetsmäklarlagen och penningtvättslagen, följt av en redogörelse för regleringen i övriga Norden (avsnitt 4) och en beskrivning av fastighetsmäklarbranschens aktörer (avsnitt 5). Utredningens överväganden och förslag finns i avsnitten 6–12 och inleds med några allmänna utgångspunkter (avsnitt 6). I avsnitt 7 behandlas den nya registreringskategorin särskild registrering för hyresförmedlare. Avsnitt 8 och 9 innehåller förslag till ett registreringsförfarande för mäklarföretag och en redogörelse för vilka skyldigheter som mäklaren respektive mäklarföretaget ska ha. I avsnitt 10 och 11 redogör vi för hur tillsynen över mäklarföretagen ska se ut och vilka möjligheter Fastighetsmäklarinspektionen ska ha att ingripa mot ett företag som åsidosätter sina förpliktelser. Avsnitt 12 behandlar

¹ Se Tillsyn över och ingripanden mot advokatverksamhet vid tillämpning av penningtvättsregelverket (Fi2018/02158/B, maj 2018).

frågor om digitalisering. I betänkandets tre sista avsnitt finns ikraftträdande- och övergångsbestämmelser (avsnitt 13), konsekvenser av våra förslag (avsnitt 14) och författningskommentar (avsnitt 15).

3 Gällande rätt

3.1 Fastighetsmäklarlagen (2011:666)

3.1.1 Bakgrund

Fastighetsmäklarlagen är en konsumenträttslig skyddslagstiftning. Detta kommer till uttryck bl.a. genom att avtalsvillkor som är till nackdel för en konsument är utan verkan mot honom eller henne om inte annat anges i lagen och genom att fastighetsmäklaren är förhindrad att åberopa avtalsvillkor som inte har avtalats skriftligen. Lagen innehåller civilrättsliga bestämmelser om fastighetsmäklares skyldigheter mot säljare och köpare, men även näringsrättsliga bestämmelser om registrering och tillsyn.

Den första fastighetsmäklarlagen trädde i kraft år 1984 (lagen [1984:81] om fastighetsmäklare). Innan dess saknades det i huvudsak lagregler om mäklarnas verksamhet. I likhet med den nuvarande fastighetsmäklarlagen innehöll lagen såväl näringsrättsliga som civilrättsliga bestämmelser. Den civilrättsliga regleringen innebar i stor utsträckning en kodifiering av vad som redan ansågs gälla och reglerade uppdragets varaktighet och utförande, liksom mäklarens rätt till ersättning och skyldighet att betala skadestånd vid åsidosättande av lagens förpliktelser. Genom lagen infördes också en skyldighet för fastighetsmäklare att registrera sig hos länsstyrelsen i det län där han eller hon var verksam. Endast mäklare som uppfyllde vissa krav kunde registreras, bl.a. var sökanden tvungen att ha genomgått viss utbildning och bedömas vara lämplig som fastighetsmäklare.

I mitten av 1990-talet ersattes 1984 års fastighetsmäklarlag med en ny fastighetsmäklarlag (1995:400). Syftet med den nya lagen var att åtgärda vissa brister i den tidigare lagen och att öka skyddet för enskilda som anlätade fastighetsmäklare. I lagen skärptes kraven på den som skulle få ägna sig åt förmedlingsverksamhet genom att det infördes ett krav på redbarhet som förutsättning för registrering.

Dessutom infördes nya civilrättsliga regler som tog sikte på vilken roll mäklaren skulle ha i förhållande till uppdragsgivaren och dennes motpart. Grundsynen i lagen var att mäklaren skulle uppträda som en opartisk mellanman som både köpare och säljare skulle kunna ha fullt förtroende för. För att säkerställa detta infördes bl.a. ett förbud för mäklaren att själv träda in som köpare vid en förmedling (s.k. självinträde), ett förbud att bedriva handel med egna fastigheter och ett förbud mot att bedriva förtroenderubbande verksamhet. I samband med att lagen trädde i kraft inrättades också en särskild myndighet, Fastighetsmäklarnämnden (numera Fastighetsmäklarinspektionen), som fick till uppgift att utöva tillsyn över fastighetsmäklarna.

Den nu gällande fastighetsmäklarlagen (2011:666) trädde i kraft den 1 juli 2011. Enligt förarbetena är syftet med lagen att ge enskilda trygghet i samband med fastighetsaffärer som sker genom fastighetsmäklares förmedling, samtidigt som mäklare ges goda förutsättningar att bedriva sin verksamhet.¹ I lagen har det införts tydligare regler för att stärka mäklarens roll som opartisk mellanman. Dessutom har det införts regler som syftar till att förbättra informationen till säljare och köpare. En praktiskt viktig nyhet i förhållande till den tidigare lagen är att mäklaren har fått något ökade möjligheter att ägna sig åt sidoverksamhet utan att det anses rubba förtroendet för honom eller henne.

Fastighetsmäklarlagens bestämmelser kompletteras av bestämmelser i fastighetsmäklarförordningen (2011:668). Dessutom har Fastighetsmäklarinspektionen rätt att meddela föreskrifter på vissa områden.

3.1.2 Lagens tillämpningsområde

Fastighetsmäklarlagens tillämpningsområde framgår av lagens tre första bestämmelser.

I 1 § fastighetsmäklarlagen anges vem som i lagens mening är att betrakta som en fastighetsmäklare och vad som avses med förmedling. Med fastighetsmäklare avses en fysisk person som bedriver yrkesmässig förmedling av fastigheter, delar av fastigheter, bostadsrätter, byggnader på annans mark, tomträtter, andelsrätter avseende lägenhet, arrenderätter eller hyresrätter. Med förmedling avses en

¹ Prop. 2010/11:15 s. 1.

verksamhet som grundar sig på ett uppdragsavtal och som syftar till att anvisa en motpart med vilken uppdragsgivaren kan träffa avtal om överlåtelse eller upplåtelse (1 § andra stycket fastighetsmäklarlagen). Avgörande är om avsikten har varit att hitta en motpart. Uppdraget ska alltså anses som förmedling även om det avslutas utan att uppdragsgivaren funnit någon som han eller hon vill träffa ett avtal med.²

En juridisk person kan således inte vara mäklare och omfattas därför inte av fastighetsmäklarlagen. En konsekvens av detta är att juridiska personer inte står under tillsyn av Fastighetsmäklarinspektionen. En juridisk person kan inte heller åta sig ett förmedlingsuppdrag. Om uppdragsgivaren ändå skulle lämna ett förmedlingsuppdrag till en juridisk person får detta uppfattas som ett uppdrag till företaget att anvisa uppdragsgivaren en fastighetsmäklare.³

Av 2 § fastighetsmäklarlagen framgår att vissa av lagens bestämmelser inte ska tillämpas vid förmedling av arrenderätter eller hyresrätter. Det gäller bl.a. skyldigheten för mäklaren att tillhandahålla en köpare en objektsbeskrivning. Vid sådan förmedling gäller inte heller lagens bestämmelser om rätten till ersättning. Avser förmedlingen hyreslägenheter för bostadsändamål är rätten till ersättning i stället särskilt reglerad i jordabalken och i förordningen (1978:313) om taxa för yrkesmässig bostadsförmedling.

Fastighetsmäklarlagen är tillämplig om en väsentlig del av mäklarens uppdrag utförs i Sverige, om inte något annat följer av Europaparlamentets och rådets förordning (EG) nr 593/2008 av den 17 juni 2008 om tillämplig lag för avtalsförpliktelser (3 § fastighetsmäklarlagen). Från lagens tillämpningsområde undantas därigenom sådana fall där förmedlingsuppdraget har en så svag anknytning till Sverige att det inte kan anses motiverat att uppdraget ska regleras av lagen. Om en väsentlig del av mäklarens uppdrag utförs i Sverige gäller däremot såväl lagens näringsrättsliga som dess civilrättsliga bestämmelser. Det innebär bl.a. att mäklaren måste vara registrerad i Sverige och att han eller hon är skyldig att utföra sitt uppdrag i enlighet med de krav som följer av fastighetsmäklarlagen.⁴

² Prop. 2010/11:15 s. 46.

³ Se prop. 1983/84:16 s. 63.

⁴ Prop. 1994/95:14 s. 17 f.

3.1.3 Mäklarens registreringskyldighet

En fastighetsmäklare måste normalt vara registrerad

Som utgångspunkt måste en fastighetsmäklare vara registrerad hos Fastighetsmäklarinspektionen (5 § fastighetsmäklarlagen). Registreringen ska avse antingen yrkesmässig förmedling av all den egendom som anges i 1 § fastighetsmäklarlagen (fullständig registrering) eller yrkesmässig förmedling av enbart hyresrätter (registrering för hyresförmedlare).

Undantag från registreringskyldigheten

Av 5 § andra stycket fastighetsmäklarlagen följer att vissa mäklare är undantagna från skyldigheten att registrera sig. En mäklare som inte behöver registrera sig står inte under tillsyn av Fastighetsmäklarinspektionen. En följd av detta är att myndigheten inte har någon möjlighet att ingripa mot mäklaren om han eller hon åsidosätter sina skyldigheter enligt lagen.

När det gäller yrkesmässig förmedling av fastigheter gör lagen endast ett undantag från registreringskyldigheten, nämligen för advokater. Anledningen till att advokater inte omfattas av kravet på registrering är att de redan står under tillsyn av advokatsamfundets styrelse och disciplinnämnd.⁵ Även om advokater inte behöver registrera sig torde lagens civilrättsliga regler vara tillämpliga vid förmedlingen, i vart fall genom en analog tillämpning.⁶ Advokatsamfundets disciplinnämnd torde därför få tillämpa fastighetsmäklarlagen framför sina egna vägledande regler om god advokatsed vid tillsyn mot en advokat som bedriver yrkesmässig fastighetsförmedling.⁷

Skyldigheten att registrera sig gäller inte heller för mäklare som enbart ägnar sig åt förmedling av vissa hyresrätter, närmare bestämt

1. kommunal förmedling av hyresrätter,
2. kostnadsfri förmedling av hyresrätter till studerande,
3. förmedling av hyresrätter för fritidsändamål,

⁵ Se prop. 1983/84:16 s. 30.

⁶ Prop. 2010/11:15 s. 45, NJA 2000 s. 629 och Melin, Fastighetsmäklarlagen (1 september 2016, Zeteo), kommentaren till 1 § under rubriken "Definitioner och tillämpningsområde".

⁷ Melin, Fastighetsmäklarlagen (1 september 2016, Zeteo), kommentaren till 5 §.

4. förmedling av hyresrätter till lokaler, eller
5. förmedling av hyresrätter till rum där hyrestiden uppgår till högst två veckor.

Anledningen till att dessa mäklare inte behöver registrera sig är att de står under andra former av tillsyn eller kontroll, att det är fråga om förmedling av mer ideell karaktär eller att förmedlingen främst riktar sig till näringsidkare eller andra juridiska personer och det därför inte finns några boendesociala aspekter att ta hänsyn till och inte heller några konsumentskyddshänsyn att beakta.⁸

Vad krävs för att kunna registreras som fastighetsmäklare?

För att kunna registreras måste mäklaren uppfylla vissa förutsättningar (6 § fastighetsmäklarlagen). För registrering krävs att mäklaren

1. inte är underårig, försatt i konkurs, underkastad näringsförbud eller har förvaltare enligt 11 kap. 7 § föräldrabalken,
2. har ansvarsförsäkring,
3. har tillfredsställande utbildning,
4. har för avsikt att vara yrkesverksam som fastighetsmäklare, samt
5. är redbar och i övrigt lämplig som fastighetsmäklare.

Ovan nämnda krav gäller oavsett om mäklaren söker fullständig registrering eller registrering för förmedling av enbart hyresrätter. Däremot ställs det lägre krav på ansvarsförsäkringens omfattning och på utbildningens innehåll för de mäklare som söker registrering för förmedling av enbart hyresrätter. En utförligare redogörelse för utbildningskraven och för landets programutbildningar med fastighetsmäklarriktning följer i avsnitt 5.2.

Kravet på att en mäklare måste ha för avsikt att vara yrkesverksam som fastighetsmäklare för att kunna registreras infördes genom 1995 års fastighetsmäklarlag. I förarbetena framhöll regeringen att en del av de mäklare som då var registrerade inte alls var yrkesverksamma eller verksamma i endast blygsam omfattning. Regeringen ansåg att det inte fanns några skäl för att den som inte avser att verka

⁸ Se prop. 2002/03:71 s. 15 ff.

som fastighetsmäklare ska ha rätt att bli registrerad, eller att den som upphör med sin verksamhet ska ha rätt att fortsätta vara registrerad. Tvärtom skulle en sådan rätt motverka lagens syfte eftersom den skulle ge mäklaren möjlighet att starta eller återuppta verksamhet lång tid efter den teoretiska utbildningen.⁹

När det gäller kravet på att sökanden är redbar och i övrigt lämplig som fastighetsmäklare tar detta inte sikte på sökandens fallenhet för mäklaryrket. I stället ska prövningen avse om sökandens allmänna hederlighet, pålitlighet och integritet motsvarar de krav som bör ställas på mäklare mot bakgrund av den ansvarsfulla förtroendeställning som mäklaren intar i förhållande till sin uppdragsgivare och dennes motpart. Detta innefattar en prövning av om sökanden har gjort sig skyldig till brott, i första hand förmögenhetsbrott, ekonomisk brottslighet och våldsbrott. Om sökanden har gjort sig skyldig till brott ska hänsyn tas till hur långt tillbaka i tiden brottsligheten ligger, brottets art och svårhet och om det är fråga om upprepade lagföringar. Utgångspunkten är att registrering endast ska medges om det vid en samlad bedömning av omständigheterna i ansökningsärendet finns anledning att utgå från att sökanden trots den dokumenterade brottsligheten kan anses vara lämplig som fastighetsmäklare. I kravet på redbarhet ligger också ett krav på redbarhet i ekonomiska angelägenheter. Förutom ekonomiska brott kan underlåten betalning eller annan misskötsel av ekonomiska åtaganden ge anledning till tvekan om en persons lämplighet som fastighetsmäklare. Även i denna del bör Fastighetsmäklarinspektionen göra en samlad bedömning. Om det framkommer omständigheter som ger anledning till tveksamhet när det gäller om registrering ska medges, bör sökanden regelmässigt få tillfälle att yttra sig och ges tillfälle att komplettera ansökan.¹⁰

Erkännande av utländska yrkeskvalifikationer

Fastighetsmäklarlagen är tillämplig om en väsentlig del av mäklarens uppdrag utförs i Sverige. Det innebär att även en mäklare som normalt bedriver verksamhet i utlandet kan omfattas av lagens bestämmelser om registrering.¹¹

⁹ Prop. 1994/95:14 s. 36.

¹⁰ Prop. 1994/95:14 s. 66 f.

¹¹ Prop. 1994/95:14 s. 18.

För den som är verksam som mäklare i en annan stat än Sverige inom EES eller i Schweiz finns dock särskilda bestämmelser i lagen (2016:145) om erkännande av yrkeskvalifikationer. Lagen bygger på det s.k. yrkeskvalifikationsdirektivet¹² och behandlar möjligheten att få yrkeskvalifikationer som förvärvats i andra länder inom EES eller i Schweiz erkända i Sverige. I lagen regleras också vilken rätt yrkesutövare som är etablerade i en annan stat inom EES eller i Schweiz har att tillfälligt utöva ett reglerat yrke i Sverige. Fastighetsmäklare är i Sverige ett reglerat yrke.

En erinran om att bestämmelserna i lagen om erkännande av yrkeskvalifikationer gäller för fastighetsmäklare finns i 3 § fastighetsmäklarförordningen och i 4–6 §§ fastighetsmäklarförordningen finns regler om tillfällig yrkesutövning. En utförlig genomgång av såväl yrkeskvalifikationsdirektivet som den svenska regleringen följer i avsnitt 7.4.

3.1.4 Mäklarens skyldigheter i samband med uppdragets utförande

8–22 §§ fastighetsmäklarlagen innehåller bestämmelser som tar sikte på hur mäklaren ska utföra sitt uppdrag. Bestämmelsen i 8 § fastighetsmäklarlagen är av central betydelse för mäklarens arbete. Av den följer att mäklaren ska utföra sitt uppdrag omsorgsfullt och i allt iakttä god fastighetsmäklarsed. Formuleringen *i allt* är avsedd att framhålla att mäklarens skyldighet att iakttä god fastighetsmäklarsed inte bara gäller vid fullgörandet av de enskilda förmedlingsuppdragen utan även i andra sammanhang när han eller hon uppträder i sin yrkesroll.¹³

Vad som avses med god fastighetsmäklarsed definieras inte närmare i lagtexten. Det har inte ansetts möjligt att i lagtexten ställa upp mer precisa lagregler som förutser alla de situationer som kan uppkomma i den praktiska tillämpningen eller som tar hänsyn till att kraven på mäklare måste kunna förändras över tid.¹⁴ Begreppet god

¹² Europaparlamentets och rådets direktiv 2013/55/EU av den 20 november 2013 om ändring av direktiv 2005/36/EG om erkännande av yrkeskvalifikationer och förordning (EU) nr 1024/2012 om administrativt samarbete genom informationssystemet för den inre marknaden (IMI-förordningen). Den konsoliderade versionen av de båda direktiven benämns yrkeskvalifikationsdirektivet.

¹³ Prop. 1994/95:14 s. 76.

¹⁴ Prop. 1983/84:16 s. 36 f., prop. 1994/95:14 s. 40 och prop. 2010/11:15 s. 23.

fastighetsmäklarsed har i stället utvecklats och närmare preciserats genom bl.a. domstolsavgöranden och beslut från Fastighetsmäklarinspektionen. Praxis om vad som utgör god fastighetsmäklarsed är mycket omfattande. Vad som utgör god fastighetsmäklarsed redovisas därför inte här utan endast i relevanta delar i övervägandeavsnitten.

En grundprincip i fastighetsmäklarlagen är synen på mäklaren som opartisk mellanman. Mäklarens ställning som en opartisk mellanman har en lång tradition i svensk rätt. Redan av den första författningsbestämmelsen om mäklare, Kungl. Maj:ts mäklarordning den 6 juli 1720, framgick det att en mäklare inte fick ge den ena parten en fördel som medförde skada för den andre parten. Genom 1995 års fastighetsmäklarlag infördes en uttrycklig skyldighet i lagen för mäklaren att ta tillvara både säljarens och köparens intresse.

Även av den nuvarande lagen framgår att mäklaren ska ta till vara både säljarens och köparens intresse. Ansvar som opartisk mellanman hindrar emellertid inte att mäklaren ger uppdragsgivaren råd om hur han eller hon bör handla. Enligt 8 § andra stycket fastighetsmäklarlagen ska mäklaren inom ramen för god fastighetsmäklarsed särskilt beakta uppdragsgivarens ekonomiska intressen. Lagens krav på opartiskhet medger alltså att mäklaren i rent affärsmässiga överväganden står närmast sin uppdragsgivare.

För att garantera mäklarens roll som opartisk mellanman innehåller lagen flera bestämmelser som syftar till att säkerställa att mäklaren inte påverkas av ovidkommande intressen vid förmedlingen. Bland annat får mäklaren inte själv träda in som köpare vid förmedlingen (11 § fastighetsmäklarlagen). Mäklaren får inte heller förmedla fastigheter till närstående, bedriva handel med fastigheter eller ägna sig åt förtroenderubbande verksamhet (12–14 §§ fastighetsmäklarlagen).

Av övriga bestämmelser i 8–22 §§ fastighetsmäklarlagen framgår bl.a. hur mäklaren ska hantera handpenningen, vilka skyldigheter mäklaren har att lämna information till köpare och säljare samt mäklarens skyldighet att föra dokumentation över uppdraget. En utförlig redogörelse för dessa bestämmelser följer i avsnitt 9, där vi tar ställning till vilka skyldigheter mäklaren respektive mäklarföretaget ska ha.

3.1.5 Mäklarens rätt till ersättning

I 23 och 24 §§ fastighetsmäklarlagen regleras mäklarens rätt till ersättning. Om parterna inte har avtalat annat har mäklaren rätt till provision, dvs. ersättning beräknad på en viss procent av köpeskillingen. Det är dock möjligt för parterna att komma överens om att mäklaren ska få fast arvode. Det är mäklaren som har rätt till arvode. I praktiken är det emellertid vanligt att mäklaren överlåter sin provisionsfordran till ett mäklarföretag, mot att mäklaren får lön.

Vid förmedling av hyreslägenheter för bostadsändamål gäller vissa begränsningar i rätten till ersättning. Dessa följer av 12 kap. 65 a § jordabalken. Där framgår att det som utgångspunkt inte är tillåtet att begära ersättning av hyressökande för förmedling av bostadslägenhet för annat ändamål än fritidsändamål. Ersättning får dock utgå vid yrkesmässig bostadsförmedling enligt grunder som föreskrivs av regeringen eller den myndighet som regeringen bestämmer. En sådan föreskrift finns i 1 § förordningen (1978:313) om taxa för yrkesmässig bostadsförmedling. Av den följer att ersättning för förmedling av bostadslägenhet får tas ut med 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.

3.1.6 Skadestånd

En mäklare kan bli skadeståndsskyldig om han eller hon uppsåtligen eller av oaktsamhet åsidosätter sina skyldigheter enligt lagen (25 § fastighetsmäklarlagen).

Som angetts ovan omfattas juridiska personer inte av fastighetsmäklarlagens tillämpningsområde. Det utesluter inte att även ett mäklarföretag skulle kunna hållas skadeståndsrättsligt ansvarigt för skador som en anställd mäklare vållat vid förmedlingen. I kommentaren till fastighetsmäklarlagen anges att ett mäklarföretag bör kunna bli ansvarigt när uppdragsgivaren har vänt sig till ett mäklarföretag och företaget av oaktsamhet har anvisat en olämplig mäklare. Däremot bör ett mäklarföretag inte kunna hållas ansvarigt för att det har brustit i sin övervakning av en anställd mäklare eller för att ha brustit vid sina instruktioner till mäklaren, eftersom det skulle strida

mot synen på mäklarens personliga ansvar för uppdragets utförande.¹⁵ Det är också möjligt att ett mäklar företag skulle kunna bli skadeståndsskyldigt enligt bestämmelserna om principalansvar, som innebär att en arbetsgivare svarar för skador som en arbetstagare vållar i tjänsten. Rättsläget är dock inte helt klarlagt.¹⁶

En köpare eller säljare som vill kräva skadestånd enligt fastighetsmäklarlagen ska underrätta fastighetsmäklaren om detta inom skälig tid efter det att han eller hon insåg eller borde ha insett de omständigheter som ligger till grund för kravet. Om köparen eller säljaren inte gör detta, faller rätten till skadestånd enligt lagen bort (26 § fastighetsmäklarlagen).

3.1.7 Tillsyn och ingripande enligt fastighetsmäklarlagen

Fastighetsmäklarinspektionen utövar tillsyn över mäklare

Fastighetsmäklarinspektionen utövar tillsyn över registrerade mäklare och har till uppgift att se till att mäklarna uppfyller sina skyldigheter enligt fastighetsmäklarlagen (28 § fastighetsmäklarlagen). Tillsynen omfattar endast fysiska personer. Det innebär att Fastighetsmäklarinspektionen inte utövar någon tillsyn över mäklar företag och därför inte heller har möjlighet att ingripa med disciplinära åtgärder mot ett sådant företag.

För att Fastighetsmäklarinspektionen ska kunna bedriva en effektiv tillsyn är en mäklare skyldig att låta tillsynsmyndigheten granska akter, bokföring och övriga handlingar som hör till verksamheten samt att lämna de uppgifter som begärs för tillsynen (28 § andra stycket fastighetsmäklarlagen). Skulle mäklaren vägra att tillhandahålla Fastighetsmäklarinspektionen begärda handlingar eller ge tillgång till information kan det utgöra grund för att återkalla registreringen.¹⁷

¹⁵ Se Melin, Fastighetsmäklarlagen (1 september 2016, Zeteo), kommentaren till 25 § under rubriken "Vem är skadeståndsskyldig?".

¹⁶ Se bl.a. NJA 2000 s. 639, Hovrätten över Skåne och Blekinges dom den 17 juni 2013 i mål T 3087-12, Hellner m.fl., Speciell avtalsrätt II (2015), s. 234 och Schultz i SvJT 2014 s. 642 "Konkursförvaltaren och principalansvaret". Se dock även Bengtsson m.fl., Skadeståndslagen – En kommentar (Zeteo, 1 maj 2017, femte upplagan med tillägg och ändringar), kommentaren till 4 kap. 1 §.

¹⁷ Melin, Fastighetsmäklarlagen (1 september 2016, Zeteo), kommentaren till 28 § andra stycket.

Fastighetsmäklarinspektionens möjlighet att ingripa mot en mäklare

Om en mäklare inte längre uppfyller kraven för registrering enligt 6 § fastighetsmäklarlagen ska Fastighetsmäklarinspektionen återkalla registreringen (29 § fastighetsmäklarlagen). I detta ligger bl.a. att registreringen ska återkallas om mäklaren inte är redbar eller lämplig. Så kan vara fallet t.ex. om mäklaren har underlåtit att betala förfallna skulder eller har gjort sig skyldig till allvarigare brottslighet eller till ett brott knutet till mäklarens yrkesverksamhet.¹⁸

Fastighetsmäklarinspektionen ska också återkalla registreringen om fastighetsmäklaren handlar i strid med sina skyldigheter enligt fastighetsmäklarlagen eller överträder en bestämmelse i lagen (2017:630) om åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism (penningtvättslagen) eller föreskrifter som har meddelats med stöd av den lagen. Vidare ska registreringen återkallas om mäklaren inte betalar ansökningsavgift eller årlig avgift. Återkallelse på grund av utebliven betalning av årlig avgift får dock ske först efter att Fastighetsmäklarinspektionen påmint mäklaren om avgiften.

För att Fastighetsmäklarinspektionen ska återkalla registreringen krävs i allmänhet att mäklaren har åsidosatt fastighetsmäklarlagens regler uppsåtligen eller att detta skett vid upprepade tillfällen. Ofta är det dock tillräckligt att Fastighetsmäklarinspektionen i stället meddelar mäklaren en varning eller en erinran. Om förseelsen är ringa får Fastighetsmäklarinspektionen underlåta att meddela påföljd (29 § tredje stycket fastighetsmäklarlagen).

Ett beslut om avregistrering får överklagas hos allmän förvaltningsdomstol (30 § fastighetsmäklarlagen).

Att yrkesmässigt förmedla fastigheter i strid mot registreringskyldigheten är straffbart

Yrkestiteln fastighetsmäklare är inte skyddad i lag. Vem som helst har därför rätt att kalla sig fastighetsmäklare utan att behöva registrera sig.¹⁹ Om en person bedriver sådan verksamhet som avses i 1 § fastighetsmäklarlagen är han eller hon dock skyldig att registrera sig.

¹⁸ Prop. 1994/95:14 s. 69 och Melin, Fastighetsmäklarlagen (1 september 2016, Zeteo), kommentaren till 29 §.

¹⁹ Melin, Fastighetsmäklarlagen (1 september 2016, Zeteo), kommentaren till 5 §.

Den som uppsåtligen yrkesmässigt förmedlar fastigheter i strid mot reglerna om registrering döms till böter eller fängelse i högst sex månader (31 § fastighetsmäklarlagen). Om Fastighetsmäklarinspektionen har anledning att anta att så är fallet ska inspektionen anmäla det till allmän åklagare (11 § fastighetsmäklarförordningen).

3.2 Penningtvättsregelverket

3.2.1 Bakgrund

Den svenska administrativa penningtvättsregleringen finns främst i penningtvättslagen. Vissa ytterligare regler finns i förordningen (2009:92) om åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism (penningtvättsförordningen). Dessutom har Fastighetsmäklarinspektionen rätt att meddela närmare föreskrifter om hur penningtvättslagen ska tillämpas (18 § penningtvättsförordningen). De administrativa penningtvättsreglerna kompletteras av straffrättsliga regleringar. De centrala straffrättsliga reglerna finns i lagen (2014:307) om straff för penningtvättsbrott och lagen (2002:444) om straff för finansiering av särskilt allvarlig brottslighet i vissa fall.

Penningtvättsreglerna bygger huvudsakligen på internationella åtaganden. Den nuvarande penningtvättslagen trädde i kraft i augusti 2017 och genomför det fjärde penningtvättsdirektivet²⁰. Det fjärde penningtvättsdirektivet bygger i sin tur på rekommendationer från organisationen Financial Action Task Force (FATF), som arbetar med att ta fram och besluta om internationella standarder för bekämpning av penningtvätt, finansiering av terrorism och spridning av massförstörelsevapen. Organisationen bildades av G7-länderna vid ett toppmöte i Paris 1989 och bestod vid bildandet av 16 medlemmar. Sverige var ett av de länder som var med från början. För närvarande har FATF 37 medlemmar. Av dessa är 35 stater och 2 organisationer.

Det senaste penningtvättsdirektivet är alltså det fjärde i ordningen. Det *första penningtvättsdirektivet* antogs år 1991 och riktade sig mot kredit- och finansinstitut. Direktivet tog främst sikte på tillgångar som härrörde från narkotikabrottslighet. Det var enbart beträffande

²⁰ Europaparlamentets och rådets direktiv (EU) 2015/849 av den 20 maj 2015 om åtgärder för att förhindra att det finansiella systemet används för penningtvätt eller finansiering av terrorism, om ändring av Europaparlamentets och rådets förordning (EU) nr 648/2012 och om upphävande av Europaparlamentets och rådets direktiv 2005/60/EG och kommissionens direktiv 2006/70/EG.

sådana tillgångar som medlemsländerna var skyldiga att införa bestämmelser mot penningtvätt.

Det *andra penningtvättsdirektivet* antogs år 2001 och utvidgade tillämpningsområdet till att omfatta en bredare krets av verksamhetsutövare. Till dessa hörde fastighetsmäklare. Dessutom utökades kretsen av förbrott till att inkludera andra än narkotikarelaterade brott.

I det *tredje penningtvättsdirektivet*, som antogs 2005, gjordes definitionen av vad som utgör penningtvätt bredare och kretsen av förbrott utvidgades till att inbegripa i princip alla typer av brottslighet. Dessutom infördes bestämmelser som tog sikte på att motverka finansiering av terrorism.

Det *fjärde penningtvättsdirektivet* antogs år 2015. Direktivet inkluderar en vidare krets av verksamhetsutövare än tidigare och omfattar bl.a. i princip de flesta tillhandahållare av speltjänster. Precis som det andra och tredje penningtvättsdirektivet omfattas fastighetsmäklare av direktivets tillämpningsområde. En fråga som var central vid förhandlingarna om direktivet var hur insynen i juridiska personers verksamhet skulle kunna ökas på ett effektivt sätt. I det fjärde penningtvättsdirektivet förutsätts juridiska personer ha uppgifter om sina verkliga huvudmän och uppgifter om dessa ska lagras i ett centralt register.²¹ Fjärde penningtvättsdirektivet omfattar även en katalog med administrativa sanktioner som medlemsstaterna ska genomföra om det inte finns en motsvarande straffrättslig reglering. Sanktionerna ska kunna påföras verksamhetsutövarna och ska också kunna tillämpas på ledningen och andra fysiska personer som bär ansvaret för en överträdelse.²²

Det ursprungliga fjärde penningtvättsdirektivet omfattade inte hyresförmedlare. I maj 2018 antogs emellertid ett direktiv om ändring av det fjärde penningtvättsdirektivet²³ som omfattar hyresförmedlare, men endast i fråga om transaktioner för vilka månadshyran uppgår till eller överstiger 10 000 euro. Av ändringsdirektivet följer även en uttrycklig skyldighet för medlemsstaterna att göra det möjligt för

²¹ En närmare redogörelse för vad som avses med verklig huvudman följer i avsnitt 3.2.3.

²² En utförligare redogörelse för de fyra penningtvättsdirektiven finns i SOU 2016:8 s. 74 f. och 96 ff.

²³ Europaparlamentets och rådets direktiv (EU) 2018/843 av den 30 maj 2018 om ändring av direktiv (EU) 2015/849 om åtgärder för att förhindra att det finansiella systemet används för penningtvätt eller finansiering av terrorism, och om ändring av direktiven 2009/138/EG och 2013/36/EU.

tillsynsmyndigheterna att genomföra platsundersökningar. Ändringsdirektivet ska, med vissa undantag, vara genomfört senast den 10 januari 2020.

3.2.2 Vad är penningtvätt och finansiering av terrorism?

Normalt går penningtvätt ut på att dölja eller omsätta vinning av brott. Det kan t.ex. handla om att omvandla pengar eller annan egendom som kommer från brottslig verksamhet till tillgångar som kan redovisas öppet.

I penningtvättslagen definieras *penningtvätt* i 1 kap. 6 § som åtgärder med avseende på pengar eller annan egendom som härrör från brott eller brottslig verksamhet som

1. kan dölja egendomens samband med brott eller brottslig verksamhet,
2. kan främja möjligheterna för någon att tillgodogöra sig egendomen eller dess värde,
3. kan främja möjligheterna för någon att undandra sig rättsliga påföljder, eller
4. innebär att någon förvärvar, innehar, hävdar rätt till eller brukar egendomen.

Med *finansiering av terrorism* avses enligt penningtvättslagen insamling, tillhandahållande eller mottagande av pengar eller annan egendom i syfte att egendomen ska användas eller med vetskap om att den är avsedd att användas för vissa närmare angivna ändamål, bl.a. för brott som avses i 2 § lagen (2002:444) om straff för finansiering av särskilt allvarlig brottslighet i vissa fall (1 kap. 7 § penningtvättslagen). Till dessa brott hör bl.a. mord och dråp, om syftet är att injaga skräck i en befolkning eller en befolkningsgrupp eller att förmå en regering eller en internationell organisation att vidta eller att avstå från att vidta en åtgärd, samt terroristbrott enligt 2 § lagen (2003:148) om straff för terroristbrott.

3.2.3 Mäklarens ansvar enligt penningtvättslagen

Fastighetsmäklare med fullständig registrering har omfattats av penningtvättsregelverket sedan den 1 januari 2005. Inledningsvis gällde penningtvättsreglerna även för mäklare som var registrerade för förmedling av enbart hyresrätter. Dessa undantogs dock från lagens tillämpningsområde i samband med att det tredje penningtvättsdirektivet genomfördes år 2009, med hänvisning till att sådana personer inte är fastighetsmäklare i direktivets mening.²⁴ En erinran om att penningtvättslagen gäller för mäklare med fullständig registrering finns i 7 § fastighetsmäklarlagen.

Mäklaren ska göra en allmän riskbedömning av hur stor risken är att de produkter eller tjänster som tillhandahålls kan utnyttjas för penningtvätt eller finansiering av terrorism (2 kap. 1 § penningtvättslagen). Penningtvättslagen präglas av ett riskbaserat förhållningssätt. Det innebär att omfattningen av de åtgärder och kontroller som verksamhetsutövaren sedan måste vidta ska anpassas efter hur stor risken är för penningtvätt och finansiering av terrorism. Detta gäller även den allmänna riskbedömningen. Riskbedömningen ska ligga till grund för verksamhetsutövarens rutiner, riktlinjer och övriga åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism (2 kap. 2 § penningtvättslagen).

Med den allmänna riskbedömningen som utgångspunkt ska mäklaren bedöma den risk för penningtvätt eller finansiering av terrorism som kan förknippas med en kundrelation (2 kap. 3 § penningtvättslagen). Med kund avses dels mäklarens uppdragsgivare, dels uppdragsgivarens motpart i affären.²⁵ Om mäklaren inte har tillräcklig kännedom om kunden för att bedöma risken för penningtvätt eller finansiering av terrorism får han eller hon inte etablera eller upprätthålla en affärskontakt eller utföra enstaka transaktioner (3 kap. 1 § penningtvättslagen).

När mäklaren etablerar en affärsförbindelse ska han eller hon vidta åtgärder för kundkännedom. Även om mäklaren inte har någon affärsförbindelse med kunden, t.ex. om det är fråga om en enstaka transaktion, ska mäklaren vidta åtgärder för kundkännedom om

²⁴ Prop. 2008/09:70 s. 60.

²⁵ Se 2 § i Fastighetsmäklarinspektionens föreskrifter och allmänna råd om åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism (KAMFS 2016:1), som dock utfärdats i anslutning till den tidigare gällande penningtvättslagen. Fastighetsmäklarinspektionen arbetar för närvarande med att uppdatera föreskrifterna med anledning av den nya penningtvättslagen som trädde i kraft den 1 augusti 2017.

transaktionen uppgår till ett belopp motsvarande 15 000 euro eller mer (3 kap. 4 § penningtvättslagen). Det innebär att mäklaren alltid måste vidta åtgärder för kundkännedom när köpeskillingen vid förmedlingen uppgår till ett belopp motsvarande 15 000 euro eller mer.

Bland de kontroller som ska göras ingår att identifiera kunden och kontrollera kundens identitet. Företräds kunden av ett ombud ska även ombudets identitet identifieras (3 kap. 7 § penningtvättslagen). Hur noggranna kontroller som mäklaren måste göra beror på hur hög risk som är förknippad med kunden. Om risken för penningtvätt eller finansiering av terrorism är hög ställer lagen större krav på kontrollernas omfattning än om risken är låg.

Som utgångspunkt ska mäklaren också utreda om kunden har en verklig huvudman (3 kap. 8 § penningtvättslagen). Vad som avses med verklig huvudman framgår av lagen (2017:631) om registrering av verkliga huvudmän som började gälla samtidigt som den nuvarande penningtvättslagen trädde i kraft. Lagen infördes bl.a. för att underlätta bedömningen av om en person är verklig huvudman i en juridisk person. Enligt lagen är juridiska personer skyldiga att föra dokumentation över vem som är verklig huvudman, om en sådan finns, och att anmäla detta till ett centralt register som administreras av Bolagsverket. Juridiska personer är också skyldiga att anmäla ändringar för registrering. Om den juridiska personen inte anmäler en verklig huvudman kan Bolagsverket förelägga den juridiska personen att lämna in anmälan. Ett sådant föreläggande får förenas med vite. Mäklaren kan således använda sig av registret över verkliga huvudmän för att kontrollera om kunden har en verklig huvudman.

Det ankommer vidare på mäklaren att granska transaktioner som kan misstänkas vara ett led i penningtvätt eller finansiering av terrorism. Om mäklaren efter granskningen har skäl原因 grund att misstänka penningtvätt eller finansiering av terrorism eller att egendom annars härrör från brottslig handling, ska uppgifter om alla omständigheter som kan tyda på detta utan dröjsmål rapporteras till Polismyndigheten (4 kap. 3 § penningtvättslagen). Fastighetsmäklarinspektionen har en motsvarande skyldighet att underrätta Polismyndigheten om den vid sin inspektion upptäcker en omständighet som kan antas ha samband med eller utgöra penningtvätt eller finansiering av terrorism (4 kap. 4 § penningtvättslagen).

I penningtvättslagen regleras även frågor om bl.a. utbildning och behandling av personuppgifter.

3.2.4 Mäklarföretagets ansvar enligt penningtvättslagen

Normalt är det verksamhetsutövaren som är skyldig att vidta de åtgärder som följer av penningtvättslagen. Om verksamhetsutövaren driver sin verksamhet som anställd hos en juridisk person gäller dock vissa av lagens krav den juridiska personen i stället för den fysiska personen. Det handlar om skyldigheterna att:

- göra en allmän riskbedömning (2 kap. 1 och 2 §§),
- ha dokumenterade rutiner och riktlinjer avseende åtgärder för kundkännedom, övervakning och rapportering samt för behandling av personuppgifter (2 kap. 8 §),
- ha gemensamma rutiner och riktlinjer för koncerner m.m. (2 kap. 9–12 §§),
- se till att anställda m.fl. får relevant utbildning och information (2 kap. 14 §),
- ha rutiner och vidta åtgärder för att skydda anställda m.fl. från hot eller fientliga åtgärder till följd av att de fullgör skyldigheterna enligt lagen (2 kap. 15 §), och
- ha rutiner och riktlinjer för intern kontroll och under vissa förutsättningar utse personer som ansvarar för att verksamhetsutövaren fullgör sina skyldigheter enligt lagen (6 kap. 1 och 2 §§).

När en mäklare bedriver sin verksamhet som anställd i en juridisk person ankommer det alltså på den juridiska personen att vidta de åtgärder som nämns ovan. Till skillnad från vad som gäller för övriga verksamhetsutövare som omfattas av penningtvättslagen har dock mäklaren alltid ett personligt ansvar för att göra en allmän riskbedömning och att ha dokumenterade rutiner enligt 2 kap. 1 och 2 och 8 §§ penningtvättslagen. Det följer av 2 kap. 16 § andra stycket penningtvättslagen. Dessa skyldigheter ligger då både på den enskilda fastighetsmäklaren och, i förekommande fall, hans eller hennes arbetsgivare. Skälet till detta är att Fastighetsmäklarinspektionen inte utövar tillsyn över mäklarföretagen och därmed inte har någon möjlighet att meddela några sanktioner mot dessa vid avsaknad av eller brister i de riskbaserade rutinerna. I förarbetena anges att det visserligen ofta är lämpligt att hantera riskbedömningen och rutinerna centralt inom ett

företag. Ytterst är det dock den enskilda fastighetsmäklaren som är ansvarig för riskbedömningen och rutinerna.²⁶

3.2.5 Tillsyn och ingripande enligt penningtvättslagen

Fastighetsmäklarinspektionen utövar tillsyn över mäklare

När fastighetsmäklare fördes in som verksamhetsutövare i penningtvättslagen den 1 januari 2005 uttalade regeringen att fastighetsmäklarna redan stod under tillsyn av (dåvarande) Fastighetsmäklarnämnden och att det fick förutsättas att nämnden skulle bevaka efterlevnaden av den vid tiden gällande penningtvättslagen.²⁷ Något uttryckligt lagstöd för Fastighetsmäklarnämnden att utöva tillsyn över mäklarna även enligt penningtvättslagen gavs därför inte. Sedan FATF utvärderat den svenska lagstiftningen och kommit fram till att var en brist att ingen myndighet pekades ut som behörig för tillsynen, fick Fastighetsmäklarnämnden år 2009 en i lag reglerad skyldighet att utöva tillsyn även enligt penningtvättslagen och föreskrifter som har meddelats med stöd av den lagen.²⁸ Tillsynen omfattar enbart de enskilda fastighetsmäklarna. Fastighetsmäklarinspektionen utövar alltså inte någon tillsyn över mäklarföretagen och kan därför inte ingripa direkt mot ett mäklarföretag.

I likhet med vad som gäller vid Fastighetsmäklarinspektionens tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen är en registrerad mäklare vid tillsyn enligt penningtvättslagen skyldig att låta inspektionen granska akter, bokföring och övriga handlingar som hör till verksamheten samt att lämna de uppgifter som begärs för tillsynen (28 § andra stycket fastighetsmäklarlagen). Fastighetsmäklarinspektionen har därför rätt att begära att mäklaren tillhandahåller dessa handlingar. Skulle mäklaren vägra att lämna ut efterfrågad information kan det utgöra grund för att återkalla registreringen.

Till skillnad från vad som är fallet vid tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen har Fastighetsmäklarinspektionen vid tillsyn enligt penningtvättslagen även rätt att utföra en platsundersökning hos en

²⁶ Prop. 2014/15:80 s. 51.

²⁷ Prop. 2003/04:156 s. 81–82.

²⁸ Prop. 2008/09:70 s. 166 och SFS 2009:66.

registrerad mäklare när den anser att det är nödvändigt. Denna möjlighet infördes när den nuvarande penningtvättslagen trädde i kraft den 1 augusti 2017.

Fastighetsmäklarinspektionens möjlighet att ingripa mot en mäklare

Om en fastighetsmäklare överträder sina skyldigheter enligt penningtvättslagen kan Fastighetsmäklarinspektionen återkalla registreringen (29 § första stycket 4 fastighetsmäklarlagen). Om det kan anses tillräckligt får Fastighetsmäklarinspektionen i stället meddela varning eller erinran eller utfärda ett föreläggande att göra rättelse. Möjligheten att förelägga fastighetsmäklaren att göra rättelse infördes samtidigt som den nya penningtvättslagen trädde i kraft och ansågs nödvändig för att uppfylla kraven i fjärde penningtvättsdirektivet. Någon motsvarande möjlighet finns inte vid tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen. Om förseelsen är ringa får Fastighetsmäklarinspektionen avstå från påföljd (29 § tredje stycket fastighetsmäklarlagen).

Om Fastighetsmäklarinspektionen har meddelat varning eller erinran för en överträdelse av penningtvätsregelverket får inspektionen besluta att mäklaren ska betala en sanktionsavgift (29 a § fastighetsmäklarlagen). Sanktionsavgiften ska bestämmas till lägst 5 000 kronor och som högst fastställas till det högsta av två gånger den vinst som gjorts av mäklaren till följd av regelöverträdelsen, om beloppet går att fastställa, eller ett belopp i kronor motsvarande en miljon euro. Även möjligheten att utfärda sanktionsavgift infördes i samband med den nya penningtvättslagen för att uppfylla kraven i det fjärde penningtvättsdirektivet. Innan dess sänkades bestämmelser i fastighetsmäklarlagen om sanktionsavgifter.

4 En internationell jämförelse

4.1 Danmark

4.1.1 Bakgrund

I Danmark trädde en ny mäklarlag i kraft år 2015 (lov om formidling af fast ejendom m.v.¹). Den ersatte den tidigare lov om omsætning af fast ejendom som hade gällt från och med år 1994. I förarbetena till den nya lagen framhölls att fastighetsmäklarnas verksamhet var mer reglerat än andra yrken. I den tidigare lagen hade det successivt införts omfattande och detaljerade bestämmelser för att öka skyddet för konsumenterna. En undersökning från danska Erhvervsstyrelsen, som bl.a. har visst ansvar för tillsynen över fastighetsmäklarna, visade dock att reglerna inte hade haft önskad effekt. Dessutom ansågs detaljregleringen kunna motverka konkurrensen på området och hindra nya och mer effektiva sätt att förmedla bostäder. Syftet med den nya lagen var att förbättra konsumentskyddet och informationen till konsumenterna och samtidigt öka konkurrensen och skapa en effektivare bostadsmarknad. Genom lagen gjordes bl.a. klart att mäklaren är säljarens representant med ett ansvar att ta tillvara hans eller hennes intressen. Lagen kompletteras av bestämmelser i Bekendtgørelse om formidling m.v. ved salg af fast ejendom².

¹ Nr. 526 af 28. maj 2014.

² Nr. 1230 af 21. november 2014.

4.1.2 Lov om formidling af fast ejendom m.v.

Lagens tillämpningsområde

Den danska mäklarlagen gäller vid yrkesmässig förmedling och försäljning av fast egendom (1 §). Med fast egendom avses även del av fast egendom, en ideell del av fast egendom och en andel av en bostadsrättsförening (4 §).

Lagen är tillämplig oavsett var fastigheten är belägen, under förutsättning att en väsentlig del av mäklarens uppdrag utförs i Danmark (3 §). Om en väsentlig del av mäklarens arbete utförs utomlands får frågan om de danska reglernas tillämplighet avgöras efter en bedömning i det enskilda fallet.

Godkännande som fastighetsmäklare

Endast den som är godkänd av Erhvervsstyrelsen får kalla sig ”ejendomsægler” (7 §). Ett register över godkända mäklare förs av Erhvervsstyrelsen (5 §). Advokater kan registreras som fastighetsmäklare (5 och 14 §§).

För att godkännas som fastighetsmäklare krävs bl.a. att sökanden är myndig och inte försatt i konkurs. Sökanden måste också uppfylla vissa krav på teoretisk och praktisk utbildning (6 §). Godkännande kan nekas om sökanden har dömts för brott eller om han eller hon har en skuld till det allmänna på 50 000 danska kronor eller mer.

Godkännandet som mäklare upphör om personen inte längre uppfyller vissa av de krav som ställs i 6 § (9 §). Dessutom har Erhvervsstyrelsen rätt att frånta en mäklare godkännandet om han eller hon har skulder till det allmänna på 100 000 danska kronor eller mer (10 §).

Uppdragets utförande

Mäklaren ska utföra sitt uppdrag omsorgsfullt och iaktta god mäklarsed. Han eller hon ska verka för att köpet genomförs inom den tid och på de villkor som närmare avtalats med uppdragsgivaren (24 §). Begreppet god mäklarsed definieras inte närmare i lagen. I förarbetena framhålls dock att med god mäklarsed avses vad som kan förväntas av en bra, noggrann och kompetent fastighetsmäklare. Där framhålls vidare att vad som är att betrakta som god mäklarsed kan

komma att förändras över tid i takt med samhällets utveckling.³ Vid sidan av bestämmelserna i fastighetsmäklarlagen måste mäklaren även beakta bestämmelserna i den danska marknadsföringslagen om bl.a. god marknadsföringssed.

Det ankommer på mäklaren att lämna råd till säljaren och tillvarata hans eller hennes intressen (24 § andra stycket). Mäklaren har också ett ansvar att lämna information till både säljaren och köparen om sådant som är av betydelse för köpet (25 §). Det är inte tillåtet för mäklaren att företräda både säljaren och köparen vid samma köp (26 §).

För varje uppdrag ska det finnas en ansvarig mäklare (28 §). Vem som är ansvarig för uppdraget ska framgå av uppdragsavtalet. Uppdragsavtalet ska vara skriftligt och undertecknas av parterna. I avtalet ska också finnas information om ersättningsens storlek eller principerna för dess beräkning (29 §).

Vid ett försäljningsuppdrag ska mäklaren värdera egendomen och komma överens med uppdragsgivaren om det pris egendomen ska bjudas ut till (37 §). Vid värderingen ska mäklaren bl.a. ta hänsyn till marknadsförhållanden, var egendomen är belägen samt byggnadens skick och ålder (27 §).

Om mäklaren har ett väsentligt ekonomiskt eller personligt intresse av att avtal kommer till stånd, eller i parternas val av finansiering, försäkring eller andra produkter i anslutning till köp av fast egendom, ska mäklaren som huvudregel uppmärksamma båda parter på det (35 och 36 §§). Så kan t.ex. vara fallet om mäklaren känner köparen personligen. Om mäklaren har ett sådant intresse bör säljaren som utgångspunkt informeras om detta i förmedlingsavtalet.

Skyldigheter för företag som ägnar sig åt förmedlingsverksamhet

Danska mäklarlagens fjärde kapitel innehåller bestämmelser som tar sikte på s.k. ejendomsformidlingsvirksomheder. En ejendomsformidlingsvirksomhet är en juridisk enhet som ägnar sig åt förmedling av fast egendom till eller från en konsument (4 § första stycket 1). En juridisk enhet kan vara såväl en fysisk person i dennes egenskap av

³ Forslag til Lov om formidling af fast ejendom m.v. Fremsat den 26. februar 2014 af erhvervs- og vækstministeren (Henrik Sass Larsen), s. 32.

arbetsgivare som en juridisk person. Begreppet kan därför omfatta även s.k. enkeltmandsvirksomhed, vilket närmast motsvarar enskild firma i Sverige.⁴

Om en ejendomsformidlingsvirksomhed tar emot provision, rabatt eller annat vederlag som följd av en förmedling av t.ex. finansiering, försäkring eller annonsering ska företaget på sin hemsida eller i skriftligt material redovisa var ersättningen kommer ifrån (21 §). Om förmedlingsverksamheten bedrivs i nära samarbete med ett finansinstitut eller med ett försäkringsföretag, ska det framgå av verksamhetens firma. Detsamma gäller om t.ex. en bank eller ett försäkringsföretag äger en ejendomsformidlingsvirksomhed (22 §). Syftet med upplysningsskyldigheten är att parterna ska kunna avgöra om mäklaren agerar i eget intresse eller inte.

Om en ägare, anställd eller en person med liknande anknytning i en ejendomsformidlingsvirksomhed vill förvärva en egendom som företaget har i uppdrag att sälja, måste företaget skriftligen säga upp avtalet, avstå från eventuell ersättning och upplysa säljaren om möjligheten att vända sig till ett annat ombud (23 §).

Tillsyn

Som framgått är det Erhvervsstyrelsen som prövar om en person ska godkännas som mäklare och som under vissa förutsättningar har rätt att frånta en mäklare godkännandet.

Frågor om överträdelser av bestämmelserna i mäklarlagen prövas av Disciplinnämnden (Disciplinærnævnet). Som utgångspunkt är disciplinansvaret personligt och vilar på den mäklare som utfört förmedlingsuppdraget. Under mycket speciella omständigheter kan dock en mäklare även hållas ansvarig för handlingar som en annan mäklare utfört. Så kan vara fallet om mäklaren har överlämnat uppdraget till en annan mäklare som saknar tillräckliga kvalifikationer.

Om mäklaren är anställd av ett företag kan även företagets ansvar prövas av Disciplinnämnden. Företaget kan under vissa förhållanden hållas självständigt ansvarigt. Ett sådant ansvar kan bli aktuellt t.ex. om mäklaren har handlat i enlighet med instruktioner från företaget som inte överensstämmer med lagen eller god fastighetsmäklarsed.

⁴ Se 3 § Lov om Det Centrale Virksomhedsregister och Forslag til Lov om formidling af fast ejendom m.v. Fremsat den 26. februar 2014 af erhvervs- og vækstministeren (Henrik Sass Larsen), s. 20 och 27 f.

Ett självständigt ansvar för företaget kan också aktualiseras om företagets ledning underlåter att ingripa mot ett beteende som strider mot lagen eller god företagsmäklarsed.

En mäklare som har brutit mot sina skyldigheter enligt mäklarlagen kan få en varning eller böter på högst 300 000 danska kronor. Har mäklaren allvarligt eller vid upprepade tillfällen åsidosatt sina förpliktelser som fastighetsmäklare kan Disciplinnämnden besluta att begränsa möjligheterna för mäklaren att utöva förmedlingsverksamhet eller återkalla godkännandet som mäklare på viss tid eller tills vidare. Driver mäklaren verksamheten i företagsform eller är han eller hon anställd av ett företag, kan företaget ges en varning eller böter på högst 750 000 danska kronor, om företaget har ett självständigt ansvar för överträdelsen (53 §).

Skadestånd och straff

I den tidigare danska fastighetsmäklarlagen fanns en uttrycklig bestämmelse som angav att en konsument hade rätt till skadestånd enligt allmänna bestämmelser i dansk rätt om han eller hon lidit skada till följd av att mäklaren hade åsidosatt sina skyldigheter enligt lagen eller ett avtal. Någon liknande hänvisning finns inte i den nya lagen men skadestånd kan fortfarande utgå enligt allmänna bestämmelser i dansk rätt, om konsumenten lider skada till följd av att mäklaren åsidosatt sina skyldigheter enligt mäklarlagen eller ett avtal.⁵ En sådan talan kan prövas, förutom av allmän domstol, av Klagenævnet for Ejendomsformidling.

Överträdelser mot vissa av bestämmelserna i lagen kan medföra straffrättsligt ansvar (65 §). Det är t.ex. straffbart för den som inte är godkänd som mäklare att använda beteckningen ”ejendoms­mægler”. Likaså är det straffbart för personer som arbetar som fastighetsmäklare i ett annat EU-land att förmedla fastigheter i Danmark om de inte först anmält detta till Erhvervsstyrelsen. Straffet är böter om inte strängare straff följer av annan lagstiftning. En juridisk person kan under vissa förutsättningar straffas med böter (se 65 § tredje stycket med hänvisning till 5 kap. straffeloven).

⁵ Forslag til Lov om formidling af fast ejendom m.v. Fremsat den 26. februar 2014 af erhvervs- og vækstministeren (Henrik Sass Larsen), s. 47.

4.2 Finland

4.2.1 Bakgrund

I finsk rätt regleras fastighetsmäklarnas verksamhet i huvudsak av två lagar. I lagen om fastighetsförmedlingsrörelser och rörelser för förmedling av hyreslägenheter och hyreslokaler⁶ finns bestämmelser av främst näringsrättslig karaktär. Där regleras bl.a. frågor om registrering och vem som har rätt att bedriva verksamhet som fastighetsmäklare. I lagen om förmedling av fastigheter och hyreslägenheter⁷ finns bestämmelser av civilrättslig karaktär, som tar sikte på hur uppdraget ska utföras och mäklarens rätt till ersättning. Båda lagarna är från år 2000.

4.2.2 Lagen om fastighetsförmedlingsrörelser och rörelser för förmedling av hyreslägenheter och hyreslokaler

Lagens tillämpningsområde

De näringsrättsliga bestämmelserna i lagen om fastighetsförmedlingsrörelser och rörelser för förmedling av hyreslägenheter och hyreslokaler gäller vid utövande av fastighetsförmedling och förmedling av hyreslägenheter och hyreslokaler (förmedlingsverksamhet). Med fastighetsförmedling avses en verksamhet där någon i syfte att få inkomst eller annan ekonomisk fördel sammanför avtalsparter bl.a. för överlåtelse av en fastighet, eller del av en sådan, eller för att få till stånd ett hyresavtal (1§). Lagen omfattar både fastigheter och lägenheter som är i enskilt bruk och fastigheter och lokaler som ska användas för näringsverksamhet.⁸

Viss förmedlingsverksamhet är undantagen från lagens tillämpningsområde. Lagen gäller t.ex. inte för sporadisk förmedlingsverksamhet, om verksamheten inte marknadsförs (2 § första stycket 1). Ett exempel kan vara om förmedlingen är en engångsföreteelse.⁹ Lagen är inte heller tillämplig för advokatuppdrag eller andra uppdrag vars huvudsakliga syfte är något annat än fastighetsförmedling eller förmedling av hyreslägenheter och hyreslokaler (2 § första stycket 3).

⁶ 15.12.2000/1075.

⁷ 15.12.2000/1074.

⁸ RP 61/2000 rd s. 14.

⁹ RP 61/2000 rd s. 14.

Näringsidkare som etablerat sig i en annan stat inom EES och som tillfälligt bedriver verksamhet i Finland är undantagna från lagens tillämpningsområde (2 § första stycket 6).

Kravet på registrering

Fastighetsförmedling får endast utövas av en enskild näringsidkare eller en juridisk person som har registrerats som fastighetsförmedlingsrörelse. Förmedling av hyreslägenheter och hyreslokaler får utövas av den som har registrerats som fastighetsförmedlingsrörelse eller som har registrerats som rörelse för förmedling av hyreslägenheter och hyreslokaler (3 §).

För att kunna registreras krävs bl.a. att sökanden inte har försatts i konkurs och, när det är fråga om en fysisk person, att han eller hon är myndig. Det krävs också att sökanden har en ansvarsförsäkring vars försäkringsbelopp kan bedömas vara tillräckligt för att ersätta de skador som förmedlingen eventuellt orsakar. Registrering kan vägras om det är uppenbart att sökanden har för avsikt att utöva förmedlingsverksamheten som bulvan för annan (8 §).

Endast den som har avlagt ett fastighetsmäklarprov får använda benämningen fastighetsmäklare (16 §).

God förmedlingssed

Vid förmedlingsverksamhet ska god förmedlingssed iakttas (4 §). I god förmedlingssed ingår enligt förarbetena i synnerhet att förmedlingsverksamheten är tillförlitlig och öppen, att uppgifterna sköts med omsorg samt att förmedlaren är lojal mot uppdragsgivaren och dennes motpart. I förarbetena anförs vidare att god förmedlingssed är en flexibel norm som gör det möjligt att ingripa mot nya, tidigare okända, oseriösa förfaringssätt. Vid bedömningen av vad som är god förmedlingssed kan bl.a. branschpraxis och domstolarnas beslut beaktas.¹⁰

¹⁰ RP 61/2000 rd s. 10.

Skyldigheter för fastighetsförmedlingsrörelser

En fastighetsförmedlingsrörelse ska ha en ansvarig föreståndare som är skyldig att se till att god förmedlingssed iakttas vid förmedlingsverksamheten och att verksamheten också i övrigt utövas enligt lagen. Den ansvariga föreståndaren ska vara myndig och ha viss yrkeskompetens som har visats i ett fastighetsmäklarprov. Han eller hon får inte heller vara försatt i konkurs. Det ankommer på den ansvariga föreståndaren att se till att minst hälften av dem som utför förmedlingsuppdrag i sin anställning hos förmedlingsrörelsen har yrkeskompetens som har visats i ett fastighetsmäklarprov och att även andra som utför förmedlingsuppdrag har sådan tillräcklig yrkeskicklighet som uppgiften förutsätter (5 §).

Förmedlingsrörelsen är skyldig att föra dagbok över de uppdrag den har mottagit. I uppdragsdagboken ska framgå bl.a. uppdragsgivarens namn och adress, dagen då uppdraget mottagits och den tid det gäller. Om ett uppdrag förfaller ska det också antecknas. När ett uppdragsavtal har ingåtts ska det utan dröjsmål föras in uppgifter om dagen när avtalet ingicks, avtalsparternas namn, avtalsobjektet, köpesumman eller hyresbeloppet samt förmedlingsarvodet (10 §).

Det ankommer på förmedlingsrörelsen att hålla kundernas medel åtskilda från förmedlingsrörelsens egna medel (11 §).

Tillsyn

Ansvar för tillsyn ligger på Regionförvaltningsverket, som också har till uppgift att föra ett register över förmedlingsrörelser. Regionförvaltningsverket har rätt att förbjuda förmedlingsverksamhet som utövas utan registrering. Om den ansvariga föreståndaren försummar sin skyldighet enligt 5 §, vilket bl.a. innefattar att se till att god förmedlingssed iakttas, kan förmedlingsrörelsen varnas av Regionförvaltningsverket. Är försummelsen allvarlig eller om det är fråga om upprepade försummelse kan Regionförvaltningsverket förbjuda förmedlingsrörelsens verksamhet helt eller delvis för viss tid, dock längst sex månader (18 §).

Under vissa förutsättningar kan regionförvaltningsverket stryka en förmedlingsrörelse ur registret. Enligt 19 § kan så ske om:

- verksamheten har upphört,

- förutsättningarna för registrering inte längre är uppfyllda,
- förmedlingsrörelsen utövar verksamheten som bulvan för någon annan,
- det saknas en ansvarig föreståndare, eller
- det i förmedlingsverksamheten eller i dess ansvariga föreståndares verksamhet förekommer allvarliga eller upprepade försummelser och rörelsen redan tidigare har meddelats ett verksamhetsförbud för viss tid.

Skadestånd och straff

Om den ansvarige föreståndaren avsiktligt eller av grov oaktsamhet försummar sin skyldighet att se till att god förmedlingssed iakttas vid förmedlingen eller någon annan skyldighet enligt 5 § kan han eller hon personligen bli skadeståndsskyldig för en skada som har orsakats till följd av ett fel från förmedlingsrörelsens sida (6 §). Att den ansvariga föreståndaren kan bli skadeståndsskyldig frångår inte förmedlingsrörelsens dess skadeståndsskyldighet. Den som har lidit skada kan välja vilken part han eller hon vill rikta sitt anspråk mot.¹¹

Överträdelse av vissa av bestämmelserna i lagen är straffsanktionerade. Det är t.ex. straffbart att utöva förmedlingsverksamhet utan registrering eller att använda benämningen fastighetsmäklare i strid mot lagen. Det är även straffbart att bryta mot kravet på att kundmedel ska hållas åtskilda från övriga medel. Den som bryter mot detta kan dömas för förmedlingsverksamhetsförseelse till böter, om inte strängare straff följer av någon annan lag.

4.2.3 Lagen om förmedling av fastigheter och hyreslägenheter

Lagens tillämpningsområde

De civilrättsliga bestämmelserna i lagen om förmedling av fastigheter och hyreslägenheter gäller bl.a. vid förmedling av en fastighet som utförs av en förmedlingsrörelse (1 §). Till skillnad från lagen om fastighetsförmedlingsrörelser och rörelser för förmedling av hyreslägenheter och hyreslokaler gäller denna lag inte vid förmedling av

¹¹ RP 61/2000 rd s. 18.

fastigheter eller lokaler som uppdragsgivaren använder vid näringsverksamhet eller objekt som uppdragsgivaren förvärvar för näringsverksamhet.

Uppdragets utförande

Lagens bestämmelser är som utgångspunkt tvingande till förmån för uppdragsgivaren och dennes motpart (4 §). Det är alltså normalt inte möjligt att avvika från bestämmelserna i lagen till nackdel för uppdragsgivaren eller dennes motpart. Uppdragsavtalet ska vara skriftligt eller elektroniskt. Om ett villkor inte har avtalats skriftligen eller elektroniskt har förmedlingsrörelsen inte rätt att åberopa detta (5 §).

Förmedlingsrörelsen ska utföra förmedlingsuppdraget med yrkeskicklighet och omsorg, iaktta god förmedlingssed samt tillvarata både uppdragsgivarens och dennes motparts intresse (7 §). Kravet på yrkeskicklighet innebär att mäklaren ska ha den kunskap och skicklighet som uppdraget förutsätter. Mäklaren ska känna till lagstiftningen på området och hur den tillämpas i praxis och kunna sköta de praktiska uppgifter som hör till förmedlingsuppdraget. Mäklaren ska i första hand handla som ombud för sin uppdragsgivare, men har även ett ansvar att beakta motpartens intresse. Det gäller i synnerhet när mäklaren lämnar uppgifter om förmedlingsobjektet och andra omständigheter som kan påverka avtalets ingående. Att beakta motpartens intresse är också av vikt när köpebrevet eller något annat avtal som gäller förmedlingsobjektet ska upprättas.¹²

Fastighetsmäklaren ska ge uppdragsgivaren all den information som enligt vad mäklaren vet eller borde veta påverkar ett beslut om ett köp (8 §). Har förmedlingsrörelsen eller någon av dess anställda för avsikt att ingå ett avtal om köp, hyra eller någon annan nyttjanderätt för egen räkning, eller något särskilt intresse att bevaka i avtalet, ska också detta meddelas uppdragsgivaren.

När fastighetsmäklaren bjuder ut förmedlingsobjektet ska han eller hon ge uppdragsgivarens motpart all den information som enligt vad mäklaren vet eller borde veta påverkar ett beslut om ett köp (9 §). Har fastighetsmäklaren skäl att misstänka att de uppgifter om fastigheten som mäklaren fått är felaktiga eller bristfälliga, ska mäklaren försäkra sig om att informationen är riktig och rätta en eventuell

¹² RP 58/2000 rd s. 16.

felaktig eller bristfällig uppgift. Om det inte utan oskäligt besvär är möjligt att fastställa om en uppgift är riktig, ska fastighetsmäklaren meddela uppdragsgivarens motpart att uppgiften inte har kunnat kontrolleras (10 §).

Uppdragsgivaren och dennes motpart har rätt att få ersättning av förmedlingsrörelsen för skada som ett fel i förmedlingsförfarandet har orsakat dem (13 och 14 §§).

Fastighetsmäklaren har rätt till arvode endast när ett köp, ett hyresavtal eller ett avtal om någon annan nyttjanderätt kommer till stånd, om inte något annat har överenskommit i uppdragsavtalet. Förmedlingsarvodet ska vara skäligt. Vid skälighetsbedömningen ska bl.a. beaktas förmedlingsuppdragets art, det arbete som har utförts och om uppdraget har skötts på ett ekonomiskt ändamålsenligt sätt (20 §).

4.3 Norge

4.3.1 Bakgrund

Den centrala norska regleringen av fastighetsmäklarnas verksamhet finns i lov om eiendomsmegling¹³. Lagen trädde i kraft år 2008 och ersatte då den tidigare fastighetsmäklarlagen från år 1989. Syftet med den nya lagen är att på ett säkert och effektivt sätt underlätta försäljningen av fast egendom som sker genom mellanmän. Lagen kompletteras av bestämmelser i forskrift om eiendomsmegling¹⁴.

4.3.2 Lov om eiendomsmegling

Lagens tillämpningsområde

Lagen är tillämplig på förmedlingsverksamhet som sker i Norge och anses gälla även om fastigheten som är föremål för förmedling finns i utlandet. Med förmedling avses att uppträda som mellanman vid främst försäljning av fast egendom och bostadsrätter samt vid överlåtelse av hyres- och arrendekontrakt till fast egendom (§ 1–2).

¹³ LOV-2007-06-29-73 senast ändrad genom LOV-2017-12-15-106 fra 01.01.2018.

¹⁴ FOR-2007-11-23-1318.

Kravet på tillstånd

Rätten att bedriva förmedlingsverksamhet mot ersättning är förbehållen praktiserande advokater och företag som genom att uppfylla vissa bestämda krav har fått tillstånd till verksamheten av Finanstilsynet, s.k. eiendomsmeglingsforetak (§ 2–1). Ett sådant tillstånd kan ges till bl.a. aktiebolag, byggbolag och vissa utländska företag (§ 2–4). Även ett s.k. enkelpersonforetak, närmast motsvarande enskild firma i Sverige, kan få tillstånd att bedriva förmedlingsverksamhet, om det uppfyller vissa närmare krav som följer av § 2–6 b forskrift om eiendomsmegling. Både företag som ges tillstånd att driva fastighetsmäklarverksamhet och advokater måste ställa säkerhet som täcker det ansvar som de kan dra på sig under utövandet av verksamheten (§ 2–7).

För att tillstånd ska beviljas krävs att företagets styrelseledamöter och verkställande direktör har relevanta kvalifikationer och yrkeserfarenhet samt i övrigt är lämpliga. Dessutom måste det i företaget finnas en ansvarig person (fagansvarlig) som antingen har s.k. eiendomsmeglerbrev eller som är advokat eller jurist med särskilt tillstånd av Finanstilsynet (§ 2–9). För att få ett eiendomsmeglerbrev krävs bl.a. att sökanden har fastighetsmäklarexamen, två års praktisk erfarenhet och är i stånd att uppfylla sina skyldigheter (§ 4–2). För att en jurist ska få ett särskilt tillstånd av Finanstilsynet krävs det att han eller hon har juridisk examen och minst två års praktisk erfarenhet efter denna examen samt är myndig, solvent och lämplig att driva fastighetsförmedlingsverksamhet (§ 4–3).

Titeln ”eiendomsmegler” skyddas i lagen och får i princip endast användas av personer som har eiendomsmeglerbrev, advokater som driver förmedlingsverksamhet och jurister med tillstånd från Finanstilsynet (§ 4–5).

Uppdragets utförande

För varje mäklaruppdrag ska det finnas en ansvarig mäklare (§ 6–2). Den ansvarige mäklaren ska antingen ha eiendomsmeglerbrev eller vara advokat eller jurist med särskilt tillstånd. Den ansvarige mäklaren ska själv utföra de väsentliga delarna av uppdraget, men har rätt att låta en medhjälpare utföra mindre väsentliga delar och uppgifter

som är mer rutinbetonade. En sådan medhjälpare måste ha en särskild ”medhjelpereksamen” (§ 4–4). Vissa delar av uppdraget kan också utföras av en s.k. eiendomsmeglerfullmäktig under tillsyn av ansvarig mäklare. För att få använda titeln ”eiendomsmeglerfullmäktig” krävs det att personen är anställd vid ett eiendomsmeglingsforetak eller hos en advokat som fått tillstånd att bedriva förmedlingsverksamhet och arbetar under tillsyn av en ansvarig mäklare. En eiendomsmeglerfullmäktig kan t.ex. vara en nyexaminerad mäklare som ännu inte har kvalificerat sig för att få ett eiendomsmeglerbrev genom två års praktisk erfarenhet.

Mäklaren ska vara en opartisk mellanman. Det är förbjudet för alla som är anställda hos, eller har en motsvarande anknytning till, ett företag som bedriver förmedlingsverksamhet att köpa och sälja egen egendom genom företaget. Detsamma gäller för närstående till nämnda personer. Företag eller advokater som bedriver förmedlingsverksamhet kan inte heller ta uppdrag från anställda eller närstående till dessa. Om mäklaren, eller någon annan av de nämnda personerna, har eller får personligt eller ekonomiskt intresse i den handel som uppdraget avser ska parterna genast få upplysningar om detta (§ 5–3).

En mäklare får inte ta emot ekonomisk ersättning eller andra fördelar från tjänster som används i samband med förmedling av fastigheter (§ 5–4). Som skäl för förbudet angavs i förarbetena att om en mäklare tillåts motta ersättning för tjänster som används i samband med genomförandet av uppdraget kommer han eller hon att få incitament att råda till nyttjande av tjänsterna, oavsett den enskilde konsumentens verkliga behov av tjänsten. Det skulle leda till ovisshet om mäklarens oavhängighet. En upplysningsplikt om att mäklaren tar emot ersättning ansågs inte tillräcklig för att säkerställa mäklarens oberoende ställning.¹⁵

Uppdraget ska utföras i enlighet med god mäklarsed och mäklaren ska ta tillvara båda parter intressen. Mäklaren ska ge både köparen och säljaren råd och upplysningar av betydelse för genomförandet av transaktionen (§ 6–3). Av lagen följer att mäklaren ska sörja för att köparen, innan avtalet om fastighetsköpet sluts, får upplysningar som han eller hon har anledning att räkna med att få och som kan få betydelse för avtalet (§ 6–7). Om mäklaren inte har inhämtat och

¹⁵ Ot.prp. nr. 16 (2006–2007) s. 112.

kontrollerat upplysningarna ska köparen innan avtalet sluts ges en skriftlig förklaring om grunden för detta.

Uppdragsavtalet ska vara skriftligt och undertecknas av den ansvariga mäklaren och uppdragsgivaren (§ 6–4). Uppdragsavtalet ska innehålla uppgift om bl.a. mäklarens och uppdragsgivarens namn och adress, vilken egendom uppdraget gäller och vad som är avtalat om mäklarens rätt till ersättning. Kravet på att avtalet ska ingås skriftligen hindrar inte parterna från att skriva under avtalet med en elektronisk underskrift (§ 3–7).

Mäklaren har rätt till ersättning om överlåtelse kommer till stånd inom uppdragstiden och detta även om det inte är mäklarens insats som leder till att överlåtelseavtal träffas (§ 7–3).

Skyldigheter för företag som bedriver förmedlingsverksamhet

Företag och advokater som bedriver förmedlingsverksamhet ska föra ett register över mottagna och genomförda uppdrag (§ 3–1). De måste också hålla klientmedel skilda från sina egna medel (§ 3–2). Vidare ankommer det på styrelsen i ett eiendomsmeglingsföretag att ta fram rutiner för hur mäklaruppdragen ska utföras och uppdatera dessa rutiner vid behov (§ 3–3).

Företag och advokater som bedriver förmedlingsverksamhet får utöver förmedlingsverksamheten endast bedriva sådan verksamhet som är närliggande till fastighetsförmedling och som inte är ägnat att rubba förtroendet för företagets integritet och oberoende (§ 5–1).

I likhet med vad som gäller för anställda vid ett företag som bedriver förmedlingsverksamhet får inte heller företaget ta emot ekonomisk ersättning eller andra fördelar från tjänster som används i samband med förmedling av fastigheter (§ 5–4).

Tillsyn

Det är Finanstilsynet som ansvarar för tillsyn och kontroll över fastighetsmäklare och företag och advokater som bedriver förmedlingsverksamhet. Finanstilsynet har också till uppgift att utfärda eiendomsmeglerbrev och lämna tillstånd till att bedriva förmedlingsverksamhet.

Finanstilsynet får återkalla ett företags tillstånd att bedriva förmedlingsverksamhet bl.a. om företaget försatts i konkurs eller inte längre har en fagansvarlig person och en ansvarig mäklare för varje förmedlingsuppdrag. Återkallelse kan också bli aktuellt om företaget allvarligt eller upprepade gånger har överträtt sina skyldigheter enligt lagen (§ 8–2). Under i huvudsak samma förutsättningar får Finanstilsynet förbjuda en advokat att bedriva förmedlingsverksamhet (§ 8–3).

Finanstilsynet får återkalla en fastighetsmäklares eiendomsmeglerbrev bl.a. om han eller hon har gjort sig skyldig till ett brott och detta kan förväntas försvaga det förtroende som är nödvändigt för yrkesutövningen, eller om mäklaren gjort sig skyldig till allvarliga eller upprepade överträdelser enligt lagen (§ 8–4). Vidare kan Finanstilsynet återkalla tillståndet för en jurist som inte längre uppfyller villkoren för att få tillstånd eller som har gjort sig skyldig till brott eller överträtt sina skyldigheter enligt lagen (§ 8–5).

Skadestånd och straff

Skadeståndsansvaret för fastighetsmäklare är inte reglerat i lagen. Fel eller försummelse från mäklarens sida kan dock medföra skadeståndsansvar i enlighet med norska allmänna skadeståndsrättsliga regler.

Vissa av lagens bestämmelser är straffsanktionerade. Så är t.ex. fallet med kravet på att den som driver fastighetsförmedling mot ersättning måste ha tillstånd. Den som uppsåtligen eller av oaktsamhet bryter mot detta kan straffas med böter eller fängelse.

5 Fastighetsmäklarbranschen – en kartläggning

5.1 En bransch i förändring

Försäljningen av bostäder omsätter årligen mycket stora belopp. Under år 2016 genomfördes strax under 170 000 ägarbyten till ett värde av cirka 397 miljarder kronor. Vid de flesta försäljningarna, 90 procent av alla överlåtna småhus, anlätades en fastighetsmäklare. Motsvarande siffra år 2001 var 77 procent.¹

Antalet verksamma fastighetsmäklare har ökat kraftigt de senaste 30 åren. I mitten av 1980-talet fanns det ungefär 2 000 mäklare.² I början av 2000-talet hade antalet registrerade mäklare ökat till omkring 4 500 och år 2017 var antalet strax över 7 000 (se tabell 5.1).

Tabell 5.1 Antalet registrerade fastighetsmäklare vid utgången av respektive år

År	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008
Antal	4 574	4 516	4 635	4 724	5 122	5 519	5 908	6 224	6 380
År	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Antal	6 432	6 667	6 772	6 724	6 689	6 792	6 834	6 910	7 018

Källa: Fastighetsmäklarinspektionen.

Under senare år har mäklarbranschen också förändrats. År 1994 var bara 17 procent av de verksamma fastighetsmäklarna kvinnor. I början av 2000-talet var fortfarande över 70 procent av de registrerade fastighetsmäklarna män. År 2017 hade emellertid könsfördelningen jämnats ut. Då var 54 procent av de registrerade mäklarna män och

¹ Mäklarsamfundet, Fastighetsmäklarbranschen – Fakta och nyckeltal (2017), s. 17 f.

² Prop. 1983/84:16 s. 9.

46 procent kvinnor. Bland de mäklare som var under 30 år var 63 procent kvinnor och av hyresförmedlarna utgjorde kvinnorna en klar majoritet med 70 procent. Det kan förväntas att andelen kvinnor i yrket kommer att öka ytterligare framöver eftersom andelen kvinnor som årligen har börjat på programutbildningar med fastighetsmäklarlinriktning har varit högre än andelen män varje år sedan år 2010.³

Det går vidare att konstatera att det är hög personalomsättning i branschen. Siffror från år 2013 talar om en personalomsättning på runt 20 procent i mäklarbolagen.⁴ Samma år uppgav den dåvarande vd:n för branschorganisationen Mäklarsamfundet, Ingrid Eiken Holmgren, i en intervju att färre än 50 procent av de som examinerades var kvar i branschen efter två år.⁵ Att omsättningen på mäklare i Sverige är stor kan även illustreras av att det år 2017 tillkom runt 700 nya mäklare, samtidigt som omkring 600 avregistrerades. Andelen ny- och avregistreringar motsvarade alltså ungefär tio respektive åtta procent av den samlade mäklarkåren. Siffrorna är representativa för hur det har sett ut under i princip hela 2010-talet. Det är inte heller bara i Sverige som personalomsättningen i mäklarbranschen är stor. Studier visar att år 2003 var personalomsättningen i mäklarbolag i USA runt 33 procent, vilket var en högre siffra än inom sjukvården och hotellnäringen (30,2 respektive 21,3 procent), branscher som traditionellt sett anses ha hög personalomsättning.⁶

I syfte att få en bättre förståelse för hur förhållandena i mäklarbranschen ser ut, bl.a. när det gäller personalomsättningen i mäklarbolagen, har vi genomfört två enkätundersökningar. Den ena har riktats till verksamma mäklare och den andra till personer som inte är verksamma som mäklare, men som läst tillräckligt många högskolepoäng för att uppfylla de teoretiska krav som ställs för registrering (se avsnitt 2 och bilaga 2). Svarefrekvensen är tyvärr för låg för att vi ska kunna dra några statistiskt relevanta slutsatser av utfallet. Det har emellertid inte framkommit något som talar mot vår redovisning över hur vi har uppfattat förhållandena i branschen som finns i detta avsnitt.

³ Mäklarsamfundet, Fastighetsmäklarbranschen – Fakta och nyckeltal (2017), s. 7–10 och Fastighetsmäklarinspektionens årsredovisning år 2017, s. 17.

⁴ Persson, "Nätverk ska hålla kvar kvinnorna".

⁵ www.civilekonomen.se/nyheter/fastighetsmaklare-tufft-men-populart-jobb/ (2017-12-12).

⁶ Deborah R. Phillips och Kathy O. Roper, "A framework for talent management in real estate" publicerad i *Journal of Corporate Real Estate* (2009), 11(1), s. 7.

5.2 Fastighetsmäklarutbildningen

En förutsättning för att kunna registreras som fastighetsmäklare är att mäklaren har tillfredsställande utbildning. Kravet på utbildning infördes genom 1984 års fastighetsmäklarlag. Som skäl för detta angavs i förarbetena att det fanns anledning att göra en samhällelig tillsyn över mäklarkåren i dess helhet och att det då var nödvändigt att mäklarna skulle registreras hos en myndighet. Det ansågs dock inte tillräckligt att mäklare fick en registreringsskyldighet, utan rätten att bli registrerad skulle förenas med vissa krav. En grundläggande förutsättning för registrering ansågs då böra vara att mäklaren hade genomgått viss utbildning.⁷

Vilken utbildning mäklaren måste ha genomgått beror på om registreringen avser fullständig registrering eller om den avser förmedling av enbart hyresrätter.

Om det är fråga om fullständig registrering ska utbildningen omfatta fastighetsförmedling, fastighetsrätt och annan civilrätt, skatterätt, ekonomi, byggnadsteknik samt fastighetsvärdering (15 § fastighetsmäklarförordningen). Fastighetsmäklarinspektionen har utfärdat närmare föreskrifter om utbildningens innehåll (KAMFS 2013:3). Där framgår att den teoretiska utbildning som krävs för fullständig registrering ska omfatta minst 120 högskolepoäng vid ett universitet eller en högskola med offentlig huvudman eller hos en enskild utbildningsanordnare som har tillstånd att utfärda examina (8 § andra stycket KAMFS 2013:3). Dessutom ska utbildningen omfatta handledd praktik. Den handledda praktiken ska pågå i minst tio veckor hos en registrerad fastighetsmäklare med fullständig registrering. Praktiken ska omfatta de moment som normalt ingår i ett förmedlingsuppdrag. Den ska fullgöras under eller efter den teoretiska utbildningen (8 § tredje stycket KAMFS 2013:3).

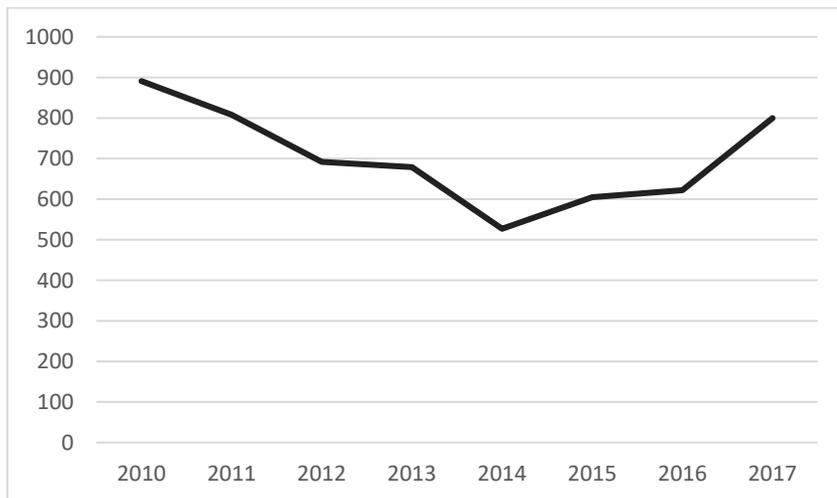
Gäller registreringen i stället förmedling av enbart hyresrätter krävs ingen teoretisk utbildning utan endast handledd praktik hos en registrerad fastighetsmäklare som ägnar sig åt förmedling av hyresrätter avseende bostadslägenheter (15 § andra stycket fastighetsmäklarförordningen). Praktiken ska pågå i minst tio veckor och får vid tidpunkten för ansökan inte ligga längre tillbaka i tiden än ett år (9 § KAMFS 2013:3).

⁷ Prop. 1983/84:16 s. 9 f.

I dag (år 2018) finns det programutbildningar med fastighetsmäklarriktning vid Malmö universitet, Högskolan i Gävle, Högskolan Väst, Karlstads universitet, Kungliga tekniska högskolan och Luleå tekniska universitet. Det närmare innehållet i de olika utbildningarna skiljer sig åt i viss utsträckning, men samtliga utbildningar omfattar de teoretiska utbildningsmoment som krävs för registrering som fastighetsmäklare. Samtliga utbildningar, med undantag för utbildningen vid Luleå tekniska universitet, omfattar 180 högskolepoäng. Utbildningen vid Luleå tekniska universitet omfattar 120 högskolepoäng, vilket alltså är det lägsta antal högskolepoäng som krävs för en fullständig registrering.

Förutom ovan nämnda utbildningar erbjuds påbyggnadsutbildningar med fastighetsmäklarriktning av Högskolan i Halmstad och av Sveriges Lantbruksuniversitet, som gör det möjligt att komplettera en annan utbildning med de teoretiska krav som behövs för registrering som fastighetsmäklare.

Figur 5.1 Antal antagna på programutbildningar med fastighetsmäklarriktning åren 2010–2017



Fotnot: Statistiken är hämtad från Universitets- och högskolerådet och har bearbetats av utredningen. I statistiken ingår antagna till programutbildningar med fastighetsmäklarriktning (urval 2), inklusive den numera nedlagda utbildningen i Borås (2010–2012) och den påbyggnadsutbildning som erbjuds av högskolan i Halmstad.

Fastighetsmäklarutbildningen erbjuds också som uppdragsutbildning. Med uppdragsutbildning avses en utbildning som anordnas för en uppdragsgivares räkning mot en särskild avgift. En uppdragsutbildning får bedrivas av ett universitet eller en högskola som har staten som huvudman och som omfattas av högskolelagen (1992:1434) (1 § förordningen [2002:760] om uppdragsutbildning vid universitet och högskolor). Uppdragsgivaren bestämmer vilka som får delta i utbildningen. Ofta handlar det om en arbetsgivare som köper in utbildning till sina anställda eller en organisation eller myndighet som köper en utbildning till en viss grupp människor.

Uppdragsutbildningar till fastighetsmäklare erbjuds av Malmö universitet, FEI i samarbete med Högskolan Väst, Lexicon i samarbete med Luleå tekniska universitet och Högskolan i Gävle i samarbete med Svensk Fastighetsförmedling. Från uppdragsutbildningarna vid Malmö universitet och FEI examinerades cirka 220 studenter under åren 2016–2017. Lexicons uppdragsutbildning är nystartad och hade år 2017 cirka 50 mäklarstudenter.⁸

5.3 Fastighetsmäklarbranschens aktörer

5.3.1 Fastighetsmäklarinspektionen

Allmänt

Fram till år 1984 gällde ett frivilligt auktorisationssystem, där landets handelskamrar utövade tillsyn över auktoriserade mäklares verksamhet. Endast ungefär 30 procent av mäklarna hade valt att auktorisera sig.⁹ Genom 1984 års fastighetsmäklarlag övergick tillsynsansvaret till länsstyrelsen i det län där mäklaren var verksam. Samtidigt infördes en generell registreringsskyldighet för fastighetsmäklarna. Av olika anledningar fungerade länsstyrelsernas tillsynsverksamhet inte väl. I samband med 1995 års fastighetsmäklarlag inrättades därför en särskild myndighet, Fastighetsmäklarnämnden, med uppgift att utöva tillsyn över fastighetsmäklarna. Den 1 augusti 2012 bytte myndigheten namn till Fastighetsmäklarinspektionen. År 2017 flyttades Fastighetsmäklarinspektionens verksamhet från Stockholm till Karlstad.

⁸ Mäklarsamfundet, Fastighetsmäklarbranschen – Fakta och nyckeltal (2017), s. 12.

⁹ Prop. 1983/84:16 s. 9. Vid tiden strax före 1984 fastighetsmäklarlag fanns det ungefär 2 000 mäklare och mäklarföretag, varav omkring 600 mäklare var auktoriserade.

Fastighetsmäklarinspektionens verksamhet regleras närmare i förordningen (2009:606) med instruktion för Fastighetsmäklarinspektionen.

Fastighetsmäklarinspektionen är registreringsmyndighet

Fastighetsmäklarinspektionen har ansvar för registrering av fastighetsmäklare. Registreringsförfarandet är i praktiken ett tillståndsförfarande som innebär att sökanden måste uppfylla vissa förutsättningar för att kunna registreras. Förutom det ovan nämnda utbildningskravet måste sökanden bl.a. ha en ansvarsförsäkring samt vara redbar och i övrigt lämplig som fastighetsmäklare. En närmare redogörelse för förutsättningarna för registrering finns i avsnitt 3.1.3.

En registrering som fastighetsmäklare ska avse antingen yrkesmässig förmedling av all den egendom som anges i 1 § fastighetsmäklarlagen (2011:666), s.k. fullständig registrering, eller yrkesmässig förmedling av enbart hyresrätter, s.k. registrering för hyresförmedlare. En överväldigande majoritet av de ansökningar om registrering som Fastighetsmäklarinspektionen får in avser fullständig registrering. Av de 7 018 mäklare som var registrerade vid utgången av år 2017 var endast 105 registrerade som hyresförmedlare. Trots den låga siffran var detta det högsta antalet registrerade hyresförmedlare sedan skyldigheten för hyresförmedlare att registrera sig infördes år 2003.¹⁰

Fastighetsmäklarinspektionen handlägger också ärenden om tillfällig yrkesutövning. En mäklare som är verksam i en annan stat än Sverige inom EES eller i Schweiz har rätt att tillfälligt utöva förmedlingsverksamhet i Sverige utan att ansöka om registrering. I stället ska mäklaren på förhand ge in en skriftlig underrättelse till Fastighetsmäklarinspektionen (4 § första stycket fastighetsmäklarförordningen). Dessa ärenden är mycket ovanliga. År 2017 fick Fastighetsmäklarinspektionen in två sådana underrättelser.¹¹

¹⁰ Fastighetsmäklarinspektionens årsredovisning år 2017, s. 17.

¹¹ Fastighetsmäklarinspektionens årsredovisning år 2017, s. 21.

Tabell 5.2 Antalet mäklare som har registrerats per år

År	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008
Antal					628	630	738	797	678
År	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Antal	640	727	677	672	578	641	531	542	720

Källa: Fastighetsmäklarinspektionen. Statistik saknas för åren 2000–2003.

Tabell 5.3 Antalet mäklare som har avregistrerats per år

År	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008
Antal	312	308	208	262	219	245	308	479	521
År	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Antal	588	490	573	711	601	533	458	466	607

Källa: Fastighetsmäklarinspektionen.

Fastighetsmäklarinspektionen utövar tillsyn över registrerade fastighetsmäklare

Fastighetsmäklarinspektionens huvudsakliga uppgift är att utöva tillsyn över registrerade fastighetsmäklare och se till att dessa uppfyller sina skyldigheter enligt fastighetsmäklarlagen och lagen (2017:630) om åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism (penningtvättslagen). I förarbetena till fastighetsmäklarlagen framhålls att det är viktigt att tillsynsmyndigheten ägnar sig aktivt åt tillsynsfrågor. I detta ligger att Fastighetsmäklarinspektionen noga bör utreda inkomna anmälningar och klagomål mot mäklare, men också att myndigheten på eget initiativ ska bevaka och följa upp de lokala förhållandena på fastighetsmäklarområdet. En annan viktig tillsynsuppgift är att se till att mäklare rättar sig efter de beslut som Fastighetsmäklarinspektionen har fattat och, när så inte är fallet, agera snabbt med nya åtgärder.¹²

De flesta tillsynsärenden inleds efter en anmälan från en enskild, men anmälan kan också komma från en annan myndighet som anser att det finns anledning att meddela en fastighetsmäklare en erinran eller varning eller att återkalla mäklarens registrering (se 10 § fastighetsmäklarförordningen). Ett exempel kan vara att Skatteverket vid en revision kommer fram till att en mäklare inte har gjort vad som ankommer på honom eller henne.

¹² Prop. 1994/95:14 s. 27.

Normalt går handläggningen i tillsynsärendet till så att Fastighetsmäklarinspektionen begär in de obligatoriska dokumenten i ett förmedlingsuppdrag och gör en s.k. utvidgad granskning. Fastighetsmäklarinspektionens tillsyn är inte begränsad till den fråga som väckts i anmälan, utan inspektionen är fri att granska mäklarens agerande även i andra avseenden och kan vidta åtgärder om det skulle framkomma andra brister som motiverar ett ingripande.

Fastighetsmäklarinspektionens utövar också tematisk tillsyn, som tar sikte på att granska mäklarens verksamhet utifrån en viss fråga eller företeelse. Syftet med en tematisk tillsyn kan vara att precisera vad som utgör god fastighetsmäklarsed eller att skapa praxis i en viss fråga. Det kan t.ex. handla om att granska tillämpningen av ny lagstiftning för att skynda på utvecklingen av god fastighetsmäklarsed. De senaste åren har Fastighetsmäklarinspektionen inlett tematiska tillsynsprojekt beträffande bl.a. besiktningssklausuler, objektsbeskrivningar, tillämpningen av penningtvättslagen och prissättning i samband med marknadsföring.

Fastighetsmäklarinspektionen kan på eget initiativ inleda ett ärende mot en fastighetsmäklare, om myndigheten uppmärksammar något som tyder på att en fastighetsmäklare har handlat i strid mot sina skyldigheter enligt fastighetsmäklarlagen eller penningtvätsreglerna. En sådan egeninitierad tillsyn kan inledas på grund av information som kommer fram vid myndighetens egna kontroller och granskningar. Fastighetsmäklarinspektionen genomför t.ex. återkommande kontroller av fastighetsmäklare för att kontrollera om de är restförför skulder eller förekommer i Rikspolisstyrelsens belastningsregister. En egeninitierad tillsyn kan även inledas mot bakgrund av uppgifter som Fastighetsmäklarinspektionen uppmärksammat i media, t.ex. via internet eller en tidningsartikel.

Till Fastighetsmäklarinspektionens uppgifter hör också att anmäla misstänkt otillåten fastighetsförmedling till allmän åklagare.

Påbörjade och avgjorda ärenden

Sedan år 2000 har antalet anmälningar som lett till att Fastighetsmäklarinspektionen påbörjat ett tillsynsärende mer än fördubblats, från 205 ärenden år 2000 till 528 ärenden år 2017. Detta bör emellertid ses i ljuset av att antalet fastighetsaffärer har ökat kraftigt de senaste

20 åren, från cirka 114 000 försäljningar år 2000 till runt 170 000 försäljningar år 2016, och att antalet mäklare ökat från 4 574 mäklare år 2000 till över 7 000 mäklare år 2017.¹³ Under samma period har även antalet egeninitierade tillsynsärenden minskat. År 2000 påbörjade Fastighetsmäklarinspektionen 48 egeninitierade tillsynsärenden och avgjorde 49 sådana ärenden. År 2017 var motsvarande siffror 3 respektive 16 ärenden (se tabell 5.4 och tabell 5.5).

Sett i förhållande till antalet försäljningar är antalet anmälningar som leder till att Fastighetsmäklarinspektionen påbörjar ett tillsynsärende ändå förhållandevis få. År 2016 uppgick andelen anmälningar som föranledde tillsyn till endast cirka 0,25 procent av antalet försäljningar.¹⁴

Den vanligaste grunden för en anmälan var år 2017 prissättning i samband med marknadsföring. Andra vanligt förekommande grunder var påstådda brister hänförliga till budgivning, god fastighetsmäklarsed och mäklarens agerande.

Tabell 5.4 Påbörjade tillsynsärenden (lämplighetsprövning m.m.)

År	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Anmälningar	335	272	307	308	288	259	303	378	416	528
Tematisk tillsyn				27	3	40	24	32	21	0
Egeninitierad tillsyn	69	60	84	62	45	17	33	24	16	3
<i>Sammanlagt</i>	404	332	391	397	336	316	360	434	453	531

Källa: Fastighetsmäklarinspektionen.

¹³ Statistiken avser försäljning av bostadsrätter, småhus och fritidshus. Statistiken för år 2017 kommer från Statistiska Centralbyrån och har sammanställts av Mäklarsamfundet, Fastighetsmäklarbranschen – Fakta och nyckeltal (2017), s. 16. Statistiken för år 2000 kommer från Statistiska Centralbyråns rapport Fastighetsprisstatistik från år 2000. Det totala antalet fastigheter som bytte ägare under år 2000 var cirka 146 000. Denna siffra inkluderar dock även arv, byten och gåvor.

¹⁴ År 2016 genomfördes 169 405 försäljningar av bostadsrätter, småhus och fritidshus (se Mäklarsamfundet Fastighetsmäklarbranschen – Fakta och nyckeltal [2017], s. 16). Samma år ledde 416 anmälningar till ett påbörjat tillsynsärende. Det bör dock framhållas att mäklare inte anlitades vid samtliga försäljningar.

Tabell 5.5 Avgjorda tillsynsärenden (lämplighetsprövning m.m.)

År	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Anmälningar	325	295	288	296	316	283	278	290	272	568
Tematisk tillsyn				2	22	41	20	37	13	8
Egeninitierad tillsyn	152	77	52	58	81	24	32	16	24	16
<i>Sammanlagt</i>	<i>477</i>	<i>372</i>	<i>340</i>	<i>356</i>	<i>419</i>	<i>348</i>	<i>330</i>	<i>343</i>	<i>309</i>	<i>592</i>

Källa: Fastighetsmäklarinspektionen.

År 2017 anmälde Fastighetsmäklarinspektionen tio fall av misstänkt otillåten fastighetsförmedling till åklagare.¹⁵

Meddelade disciplinpåföljder

Om en fastighetsmäklare inte längre uppfyller kraven för registrering, inte betalar lagstadgade avgifter eller handlar i strid mot sina skyldigheter enligt fastighetsmäklarlagen eller penningtvättsregelverket kan Fastighetsmäklarinspektionen återkalla registreringen. Om det är tillräckligt får myndigheten i stället meddela varning eller erinran. Möjligheten att meddela erinran infördes år 2011 i samband med att den nu gällande fastighetsmäklarlagen trädde i kraft. Om en fastighetsmäklare överträder en bestämmelse i penningtvättslagen får Fastighetsmäklarinspektionen även utfärda ett föreläggande att göra rättelse eller besluta om sanktionsavgift. Denna möjlighet infördes i augusti 2017.

Frågor om återkallande av registrering eller annan disciplinpåföljd prövas normalt av disciplinnämnden, som består av en ordförande, en vice ordförande samt högst sex andra ledamöter och högst sex ersättare för dessa (6 och 7 §§ förordningen [2009:606] med instruktion för Fastighetsmäklarinspektionen).

År 2017 meddelade Fastighetsmäklarinspektionen disciplinpåföljd i 84 fall (se tabell 5.6). De vanligaste grunderna för disciplinpåföljd var brister i anbudsförteckningar och i journaler. Därefter kom pris-sättning i samband med marknadsföring, följt av underlåtenhet att

¹⁵ Fastighetsmäklarinspektionens årsredovisning för år 2017, s. 40.

vidta åtgärder eller dokumentera kundkännedom enligt penningtvättslagstiftningen och bristfälliga uppgifter i objektsbeskrivning.¹⁶ De tre fall där mäklarens registrering återkallades avsåg samtliga mäklarens redbarhet och lämplighet.¹⁷

Tabell 5.6 Meddelade disciplinpåföljder

År	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Erinran					24	22	20	32	10	16
Varning	72	61	59	87	86	45	62	65	53	65
Återkallad registrering	1	4	2	2	1	4	1	2	4	3
<i>Sammanlagt</i>	73	65	61	89	111	71	83	99	67	84

Källa: Fastighetsmäklarinspektionen. Möjligheten att meddela erinran infördes år 2011.

Fastighetsmäklarinspektionens samarbete med Konsumentverket

Fastighetsmäklarinspektionen har det huvudsakliga ansvaret för tillsynen över fastighetsmäklarna. Även Konsumentverket och Konsumentombudsmannen utövar emellertid viss, om än begränsad, tillsyn över mäklare. Det handlar främst om att granska mäklarens marknadsföring och reklam så att den inte är vilseledande eller på annat sätt otillbörlig, och att kontrollera att de standardvillkor som används mot konsumenterna inte strider mot bestämmelserna i lagen (1994:1512) om avtalsvillkor i konsumentförhållanden. Inom ramen för sin granskning kan Konsumentverket även ingripa mot det företag där mäklaren bedriver sin verksamhet.

Enligt marknadsföringslagen (2008:486) får en näringsidkare vars marknadsföring är otillbörlig förbjudas att fortsätta med denna eller med någon annan liknande åtgärd (23 § marknadsföringslagen). Talan om ett sådant förbud får väckas av Konsumentombudsmannen, som också har rätt att utfärda förbuds föreläggande i fall som inte är av större vikt (28 § marknadsföringslagen). Det är dock inte bara näringsidkaren som kan förbjudas att fortsätta med marknadsföringen. Enligt 23 § andra stycket marknadsföringslagen kan ett sådant förbud riktas mot såväl den som är anställd hos näringsidkaren som någon annan som handlar på näringsidkarens vägnar

¹⁶ Fastighetsmäklarinspektionens årsredovisning för år 2017, s. 33.

¹⁷ www.fmi.se/statistik (2018-03-23).

och var och en som i övrigt väsentligt har bidragit till marknadsföringen (s.k. medverkansansvar). Medverkansansvar har ansetts föreligga när någon utformat eller annars aktivt medverkat i marknadsföringen.¹⁸ Ett förbud bör alltså under vissa förhållande kunna riktas inte bara mot näringsidkaren utan även mot t.ex. ett annat bolag i en koncern.¹⁹

År 2007 ingick Fastighetsmäklarinspektionen ett samarbetsavtal med Konsumentverket. I avtalet framhålls att Konsumentverket och Fastighetsmäklarinspektionen är de två myndigheter som bedriver tillsyn inom fastighetsmäklarområdet samt att respektive myndighet ansvarar var för sig för tillsynen med utgångspunkt i de mål och riktlinjer som riksdagen och regeringen lagt fast. Konsumentverket driver också *Hallå konsument*, som är en nationell upplysningstjänst för konsumentfrågor, i nära samverkan med Fastighetsmäklarinspektionen.

5.3.2 Branschorganisationer

Mäklarsamfundet

Majoriteten av alla fastighetsmäklare är knutna till någon av de två branschorganisationer som finns på marknaden, Sveriges Fastighetsmäklarsamfund (Mäklarsamfundet) och Fastighetsmäklarförbundet (FMF). Tillsammans representerar dessa organisationer omkring 97 procent av landets fastighetsmäklare.²⁰

Mäklarsamfundet är den största av de två branschorganisationerna. År 2017 var ungefär 80 procent av Sveriges fastighetsmäklare medlemmar i organisationen.²¹ Organisationens historia går tillbaka till år 1919, då Svenska EgendomsmäklareFöreningen bildades. År 1940 slogs föreningen samman med Sveriges Fastighetsmäklares Riksförbund, Förening u.p.a (bildad år 1934) och tog namnet Sveriges Fastighetsmäklares Riksförbund. År 1968 ändrades namnet till Auktoriserade Fastighetsmäklares Riksförbund och år 1984 till Sveriges Fastighetsmäklarsamfund (Mäklarsamfundet).

Till medlem i Mäklarsamfundet kan antas den som är registrerad fastighetsmäklare (ledamot), den som har genomgått Mäklarsam-

¹⁸ Se t.ex. MD 2009:15.

¹⁹ Se MD 2005:11.

²⁰ Mäklarsamfundet, Fastighetsmäklarbranschen – Fakta och nyckeltal (2017), s 29.

²¹ Mäklarsamfundet, Fastighetsmäklarbranschen – Fakta och nyckeltal (2017), s. 3.

fundets fastighetsmäklarassistentutbildning (fastighetsmäklarassistent), den som studerar till fastighetsmäklare (aspirant) och den som tidigare varit ledamot i Mäklarsamfundet men inte längre är registrerad som fastighetsmäklare (passiv ledamot).

Mäklarsamfundet ska enligt sina stadgar tillvarata medlemmarnas intressen genom att bl.a. tillhandahålla service och tjänster i form av juridiskt stöd och utbildningar. Mäklarsamfundet driver också Kundombudsmannen, som ger kostnadsfri information och vägledning till fastighetsmäklarnas kunder. Mäklarsamfundet är remissinstans för lagstiftningsärenden inom bl.a. boende- och fastighetsmäklarjuridik.

Mäklarsamfundet har utfärdat etiska regler som medlemmarna ska följa. I dessa anges bl.a. att fastighetsmäklaren ska utföra sitt uppdrag omsorgsfullt och enligt god fastighetsmäklarsed, att mäklaren ska vara objektiv i förhållande till köpare och säljare och att mäklaren fortlöpande ska skaffa sig erfarenhet och genomgå utbildning.

Hos Mäklarsamfundet finns en disciplinnämnd, bestående av ledamöterna i Mäklarsamfundets styrelse. Disciplinnämnden har till uppgift att besluta om disciplinära påföljder mot en medlem som bedömts i sin yrkesutövning inte följa Mäklarsamfundets stadgar, etiska regler, rekommendationer eller i övrigt uppträtt illojalt mot Mäklarsamfundet eller annan medlem i samfundet. Påföljderna är erinran, varning eller uteslutning. Disciplinnämnden kan även uttala sig om god fastighetsmäklarsed och de krav som fastighetsmäklarlagen ställer på mäklare. Disciplinnämndens beslut kan inte överklagas.

Fastighetsmäklare som är anslutna till Mäklarsamfundet omfattas av en ansvarsförsäkring för ren förmögenhetsskada och en rättsskydds-försäkring.

Mäklarsamfundet är minoritetsdelägare i bostadssajten Hemnet.

Fastighetsmäklarförbundet

Den andra branschorganisationen för fastighetsmäklare är Fastighetsmäklarförbundet, som organiserar drygt 1 000 medlemmar. Organisationen bildades år 1957 under namnet Aktiva Svenska Fastighetsmäklares förbund och bytte till dess nuvarande namn på 1990-talet.

När organisationen bildades var det huvudsakliga syftet att arbeta för en statlig behörighetsprövning som villkor för att utöva mäklar-

yrket. I motsats till vad som gällde för dåvarande Sveriges Fastighetsmäklares Riksförbund (se avsnittet ovan) krävdes det inte att fastighetsmäklaren var auktoriserad av svensk handelskammare för att medlemskap skulle beviljas. En del mäklare som på grund av avsaknad av auktorisation inte fick kvarstå som medlemmar i dåvarande Fastighetsmäklares Riksförbund efter den 1 januari 1957 blev i stället medlemmar i den nya organisationen.²²

Såväl juridiska personer som fysiska personer kan beviljas medlemskap i Fastighetsmäklarförbundet. För att en fysisk person ska beviljas medlemskap krävs bl.a. att han eller hon yrkesmässigt bedriver fastighetsförmedling och är registrerad hos Fastighetsmäklarinspektionen, samt att mäklaren kan förväntas följa föreningens stadgar och bidra till förverkligandet av föreningens ändamål. En förutsättning för att en juridisk person ska kunna beviljas medlemskap är att den är arbetsgivare åt enskilda fastighetsmäklare som uppfyller de krav som ställs på medlemskap för fysiska personer.

Fastighetsmäklarförbundet ska enligt sina stadgar främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att stimulera till vidareutbildning, verka för sunda affärsprinciper i yrket, ge medlemmarna branschråd i ekonomiska, juridiska och mäklarfrågor samt utarbeta stöd för medlemmarna i deras dagliga verksamhet. Fastighetsmäklarförbundet verkar vidare för att medlemmarna ska få information om nyheter, lagändringar och ny rättspraxis, samt tillhandahåller kurser och andra sammankomster för sina medlemmar. Fastighetsmäklarförbundet är remissinstans i frågor som rör fastighetsmäklare och som direkt eller indirekt rör bostäder eller boende och tar också egna initiativ för att påverka lagstiftare, myndigheter och organisationer.

Hos Fastighetsmäklarförbundet finns det en disciplinnämnd som har till uppgift att bereda disciplinärenden och lämna förslag till åtgärd till styrelsen. Disciplinåtgärder kan bli aktuellt t.ex. om mäklaren inte handlat i enlighet med god fastighetsmäklarsed, inte betalat sina avgifter till Fastighetsmäklarförbundet eller har vägrats registrering av Fastighetsmäklarinspektionen. Styrelsen kan då besluta att en enskild medlem ska få en erinran eller en varning eller, som yttersta åtgärd, att medlemmen ska uteslutas. En juridisk person kan uteslutas som medlem om den inte längre representerar någon enskild fastighetsmäklare som uppfyller kraven på aktivt medlemskap.

²² SOU 1981:102 s. 68.

I likhet med Mäklarsamfundet är Fastighetsmäklarförbundet minoritetsdelägare i bostadssajten Hemnet.

5.3.3 Fastighetsmarknadens reklamationsnämnd

Fastighetsmarknadens reklamationsnämnd är en branschnämnd som är behörig att pröva tvister mellan konsumenter och fastighetsmäklare. Tidigare prövade nämnden endast tvister där mäklaren var ansluten till Fastighetsmäklarförbundet, Fastighetsbyrån, Svensk Fastighetsförmedling eller Länsförsäkringar fastighetsförmedling. Den 1 januari 2016 trädde emellertid en ny lag i kraft, lagen (2015:671) om alternativ tvistlösning i konsumentförhållanden, som gjorde det möjligt för Kammarkollegiet att godkänna en nämnd för alternativ tvistlösning mellan en konsument och en näringsidkare. Lagen bygger på ett EU-direktiv. Fastighetsmarknadens reklamationsnämnd blev godkänd som en sådan nämnd i maj 2017 och det saknar numera betydelse för prövningen om den fastighetsmäklare som är part i tvisten är knuten till ovan nämnda branschorganisation eller mäklarbolag. Nämnden består av sex ledamöter, där tre är utsedda av mäklarorganisationer och tre av organisationer som representerar konsumentintresset.

Fastighetsmarknadens reklamationsnämnd är bl.a. behörig att pröva tvister om skadestånd enligt 25 § fastighetsmäklarlagen och om nedsättning av provision eller annat arvode enligt 24 § fastighetsmäklarlagen. En förutsättning för att talan ska kunna prövas är att den förs mellan en konsument och en fastighetsmäklare. Dessutom måste ärendet vara tvistigt och värdet av det som yrkas måste överstiga 1 000 kronor.

Förfarandet hos Fastighetsmarknadens reklamationsnämnd är skriftligt. Nämndens beslut kan inte överklagas men är inte heller bindande. Ett avslagsbeslut hindrar därför inte en konsument från att vända sig till allmän domstol med sitt krav.

Tidigare kunde Allmänna reklamationsnämnden pröva frågor som rörde skadestånd enligt 25 § fastighetsmäklarlagen. Sedan Fastighetsmarknadens reklamationsnämnd godkänkts som alternativ tvistlösningsnämnd har Allmänna reklamationsnämnden inte längre rätt att pröva dessa frågor (6 § förordning [2015:739] med instruktion för Allmänna reklamationsnämnden).

5.3.4 Verksamhetsformer för fastighetsmäklare

Endast fysiska personer kan bedriva yrkesmässig förmedling av fastigheter m.m. (1 § fastighetsmäklarlagen). Det hindrar inte fastighetsmäklaren från att bedriva verksamheten i en juridisk person. I praktiken är det mycket vanligt att mäklaren bedriver sin verksamhet som anställd i ett aktiebolag eller i ett handelsbolag. Det förekommer också att verksamheten drivs som en enskild firma, i en ekonomisk förening eller i stiftelseform. Ett exempel på verksamhet i stiftelseform avser förmedling av studentlägenheter.²³

Störst av mäklarkedjorna är Fastighetsbyrån och Svensk Fastighetsförmedling, som båda har funnits på marknaden sedan lång tid tillbaka. Fastighetsbyrån etablerades år 1966 och Svensk Fastighetsförmedling år 1937. År 2017 var nästan 2 000 av Mäklarsamfundets knappt 5 500 medlemmar knutna till någon av dessa kedjor. Samma år arbetade ungefär 1 750 medlemmar som fristående mäklare eller i mindre företag. Övriga medlemmar hos Mäklarsamfundet var anslutna till andra mäklarfirmor, bl.a. Länsförsäkringar Fastighetsförmedling, Mäklarhuset och SkandiaMäklarna.²⁴

En långsiktig trend i mäklarbranschen är att allt fler mäklare ansluter sig till rikstäckande mäklarkedjor i stället för att arbeta i fristående företag. År 2000 var 17 procent av medlemmarna i Mäklarsamfundet anslutna till en mäklarkedja medan 73 procent var fristående företag. År 2017 var förhållandena omvända och 70 procent av medlemmarna var kedjeanslutna. Statistiken baseras visserligen endast på Mäklarsamfundets medlemsregister och det bör dessutom framhållas att de två i dag största medlemmarna i Mäklarsamfundet – Svensk Fastighetsförmedling och Fastighetsbyrån – inte var medlemmar i branschorganisationen år 2000. Mäklarsamfundet har emellertid uppgett att statistiken speglar utvecklingen på området i stort. Enligt Mäklarsamfundet beror ökningen av antalet kedjeanslutna mäklare bl.a. på ökad konkurrens och mer medveten varumärkesmarknadsföring och konceptinriktning.²⁵ Enligt UC:s branschrapport för mäklare fanns det cirka 2 400 verksamma företag i fastighetsmäklarbranschen år 2016, varav ungefär två tredjedelar var knutna till någon mäklarkedja.²⁶

²³ Fastighetsmäklare som ägnar sig åt sådan förmedling omfattas dock normalt inte av någon registreringskyldighet.

²⁴ Mäklarsamfundet, Fastighetsmäklarbranschen – Fakta och nyckeltal (2017), s. 26.

²⁵ Mäklarsamfundet, Fastighetsmäklarbranschen – Fakta och nyckeltal (2017), s. 26.

²⁶ Mäklarsamfundet, Fastighetsmäklarbranschen – Fakta och nyckeltal (2017), s. 24 med hänvisning till UC:s Branschrapport Fastighetsmäklare 2017:2.

Bland de största mäklarkedjorna är det i särklass vanligast att verksamheten bedrivs i franchiseform. Med franchise avses normalt en affärsmodell där en näringsidkare (franchisegivaren) kommer överens med någon annan (franchisetagaren) om att denne mot ersättning ska använda franchisegivarens affärsidé om marknadsföring och försäljning av varor eller tjänster.²⁷ Franchisetagaren driver i allmänhet verksamheten i ett eget bolag men ska enligt franchiseavtalet använda franchisegivarens näringskännetecken och andra immateriella rättigheter samt medverka till återkommande kontroller av att avtalet följs. Normalt bedrivs det alltså inte någon förmedlingsverksamhet i franchisegivarens bolag.

Några av fördelarna med franchising är att franchisetagaren får tillgång till ett etablerat varumärke och kan använda sig av en redan testad och lönsam affärsidé. Franchisetagaren behöver inte heller själv stå för all marknadsföring. Å andra sidan måste franchisegivaren normalt betala franchisegivaren för att få tillgång till varumärket, oftast i form av en engångsavgift i samband med att verksamheten börjar och därefter en periodisk avgift som i allmänhet baseras på franchisetagarens omsättning.

Fastighetsbyrån, Svensk Fastighetsförmedling, Länsförsäkringar Fastighetsförmedling, SkandiaMäklarna, HusmanHagberg, ERA, Notar, Mohv och Svenska Mäklarhuset drivs samtliga som franchise. Genom franchiseavtalet får mäklarbolaget normalt ensamrätt att använda det aktuella varumärket och förmedla privatbostäder under detta inom ett avgränsat geografiskt område. Franchiseavtalet kan vara utformat på olika sätt. Franchisegivaren kan t.ex. tillhandahålla supporttjänster, marknadsföringsmaterial, it-system, juridisk support och utbildning.²⁸ Mäklarbolaget är normalt skyldigt att betala avgift till franchisegivaren för att få använda sig av varumärket. Mäklarbolaget kan dessutom ha en skyldighet att rapportera t.ex. försäljningar, ekonomi och personalförändringar till franchisegivaren.²⁹

Mäklarhuset och Mäklarringen drivs som s.k. frivilliga fackkedjor. En frivillig fackkedja består av flera självständiga företag som gått ihop och samarbetar för att kunna utnyttja stordriftsfördelar och sänka kostnader för t.ex. inköp och marknadsföring. Fackkedjans moderbolag ägs gemensamt av mäklarbolagens kontor.

²⁷ Se 2 § lagen (2006:484) om franchisegivarens informationsskyldighet.

²⁸ Konsumentverket, Ansökan om stämning i Stockholms tingsrätts mål T 3629-14.

²⁹ Stockholms tingsrätts dom 2014-12-16 i mål T 3629-14.

Bjurfors är till största delen ett fristående, privatägt företag men består till viss del av franchisekontor.

Ägar- och samverkansformer

Det finns inte några regler som tar sikte på vem som får äga ett mäklarbolag eller sitta i dess styrelse. Till skillnad från vad som är fallet med t.ex. revisions- och advokatbolag, där det som utgångspunkt endast är revisorer eller registrerade revisionsbolag respektive advokater som får äga bolaget, finns det därför inget som hindrar att andra än fastighetsmäklare äger ett mäklarbolag. I praktiken är det inte ovanligt att mäklarbolagen ägs av fysiska personer som inte är fastighetsmäklare eller av juridiska personer utan fastighetsmäklare i ledande positioner. Det är inte heller ovanligt att mäklarbolagets styrelse består av personer som inte är fastighetsmäklare.

År 2017 var 51 procent av de fastighetsmäklare som var anslutna till Mäklarsamfundet anställda av ett mäklarbolag, 20 procent var egenföretagare under eget varumärke och 29 procent var egenföretagare under annans varumärke, dock inte nödvändigtvis franchise-tagare.³⁰ Med hänsyn till det stora antalet företag som är verksamma på marknaden är det svårt att lämna en uttömmande beskrivning över hur mäklarbolagen är strukturerade. Några generella exempel kan dock lämnas.

I det enklaste exemplet bedriver mäklaren förmedlingsverksamheten som anställd i ett aktiebolag eller ett handelsbolag som han eller hon själv äger (se figur 5.2).

Figur 5.2 Fastighetsmäklare med eget aktiebolag

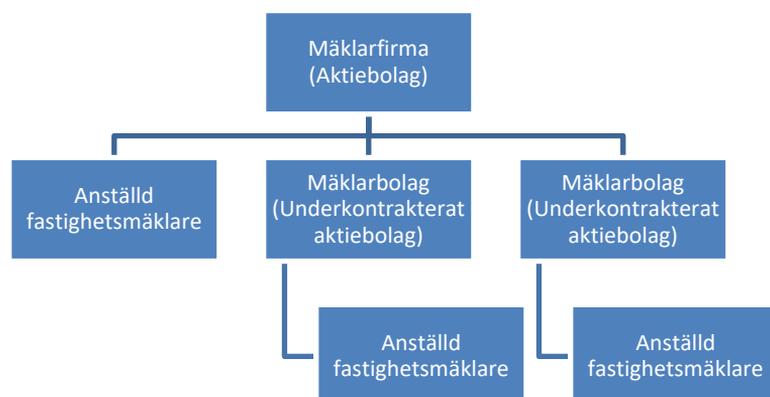


³⁰ Mäklarsamfundet, Fastighetsmäklarbranschen – Fakta och nyckeltal (2017), s. 20.

Det är emellertid betydligt vanligare att fastighetsmäklaren är knuten till någon av de större mäklarkedjorna (nedan benämnda som mäklarfirmor) som finns i landet. Som framgått var ungefär två tredjedelar av mäklarbolagen knutna till någon av mäklarfirmorna år 2016.

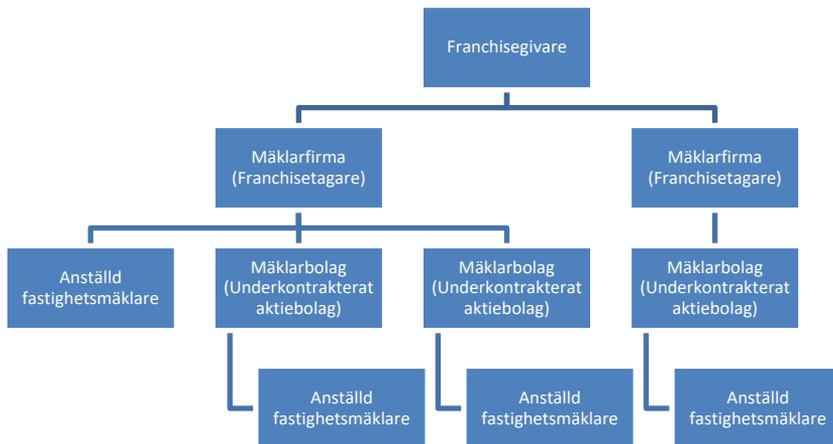
Verksamheten i en mäklarfirma kan vara organiserad på olika sätt. Mäklaren kan bedriva sin verksamhet som anställd direkt av mäklarfirman, men det förekommer också att mäklaren bedriver sin verksamhet i ett underkontrakterat mäklarbolag (se figur 5.3). Det underkontrakterade mäklarbolaget ägs då normalt av den mäklare som bedriver verksamhet i företaget och inte av mäklarfirman. Mäklarfirman och det underkontrakterade mäklarbolaget verkar alltså i och för sig under samma varumärke, men som två olika juridiska personer.

Figur 5.3 Mäklarfirma med såväl anställda mäklare som underkontrakterade bolag



Till detta kommer att mäklarfirman normalt ingår i en franchise (se figur 5.4). Franchisetagaren bedriver då sin verksamhet enligt franchisegivarens koncept, men verkar i egen regi. Franchisetagaren ägs alltså inte av franchisegivaren. Franchisegivaren är inte heller involverad i driften av mäklarbolaget.

Figur 5.4 Exempel på verksamhetsstruktur vid franchising



5.4 Utvärderingar av fastighetsmäklarlagen och marknaden för mäklartjänster

5.4.1 Inledning

Fastighetsmäklarlagen och marknaden för mäklartjänster har varit föremål för flera utvärderingar under 2000-talet. År 2007 granskade Riksrevisionen tillsynen över fastighetsmäklare och konsumenternas möjligheter till tvistelösning. I sin rapport identifierade Riksrevisionen några av de problem som konsumenterna upplevde på marknaden för mäklartjänster. Det handlade bl.a. om misstankar att budgivningen inte hade gått rätt till och förekomsten av lockpriser. Rapporten innehöll också rekommendationer för att komma tillrätta med problemen. Bland annat föreslogs att mäklarna skulle få en utökad dokumentationsskyldighet och att dåvarande Fastighetsmäklarnämnden skulle arbeta mer aktivt i sin tillsyn över mäklare.

Sedan Riksrevisionen gjorde sin granskning har en ny fastighetsmäklarlag trätt i kraft (år 2011). Lagändringen föregicks av en utredning (SOU 2008:6) som hade till uppdrag att se över fastighetsmäklarlagen. Utgångspunkterna för utredningen var att ge konsumenterna ett gott skydd samtidigt som fastighetsmäklarna skulle ges goda förutsättningar att bedriva sin verksamhet. I den nya fastighetsmäklarlagen infördes bl.a. krav på att mäklaren ska dokumentera

budgivningen och överlämna dokumentationen till säljaren när uppdraget slutförts.

Även efter att den nuvarande fastighetsmäklarlagen trätt i kraft har marknaden för mäklartjänster varit föremål för granskning. Nedan följer en redovisning av civilutskottets utvärdering av lagen från år 2016 och Konsumentverkets rapport Konsumentrapporten från år 2017.

5.4.2 Civilutskottets granskning

I juni 2015 beslutade civilutskottet att följa upp om den nuvarande fastighetsmäklarlagen, som trädde i kraft år 2011, hade fått avsedd effekt. I uppföljningen redogjordes bl.a. för de problem som konsumenterna ansåg förekomma i samband med köp och försäljning av bostäder, samt för omfattningen av dessa problem. Resultatet publicerades år 2016 i rapporten Uppföljning av den nya fastighetsmäklarlagen (2016/17:RFR2).

Civilutskottets granskning visade att andelen konsumenter som var missnöjda med hur mäklaren skötte sitt uppdrag hade minskat sedan Riksrevisionens granskning år 2007. I civilutskottets utvärdering ansåg 9 procent av säljarna av småhus och 14 procent av köparna av småhus att mäklaren inte hade skött sitt uppdrag på ett korrekt sätt. Motsvarande siffra vid Riksrevisionens granskning var 11 respektive 20 procent. För säljare av bostadsrätt var siffran 9 procent vid civilutskottets utvärdering och 14 procent vid Riksrevisionens granskning. Mot den bakgrunden konstaterade civilutskottet att den grundläggande utgångspunkten för den nya fastighetsmäklarlagen, dvs. att eftersträva ett bättre konsumentskydd, delvis hade uppnåtts.

I granskningen konstaterade civilutskottet att det framför allt var inom tre områden som konsumenterna upplevde att mäklare inte skötte sitt uppdrag på ett korrekt sätt:

1. felaktig information i marknadsföringen,
2. användandet av lockpriser³¹, och

³¹ Med lockpris brukar menas att ett förmedlingsobjekt marknadsförs till ett pris som väsentligen avviker från det bedömda marknadsvärdet eller som ligger väsentligt under det pris som säljaren är beredd att acceptera (prop. 2010/11:15 s. 33).

3. att mäklaren inte upplevs som opartisk i sin relation mellan köparen och säljaren.

I rapporten framhöll civilutskottet att ett sätt att öka förtroendet för den förmedlingstjänst som fastighetsmäklare erbjuder skulle kunna vara informationsinsatser från berörda myndigheter och fastighetsmäklarbranschen i syfte att informera konsumenterna om vilka tjänster som omfattas i en fastighetsmäklares förmedlingsuppdrag. Det skulle kunna öka förtroendet för fastighetsmäklarna och minska risken för tvister mellan privatpersoner och mäklare. Civilutskottet framhöll vidare att de problem som konsumenterna upplever sannolikt skulle kunna minskas genom att Fastighetsmäklarinspektionens tillsyn utökades till att även omfatta fastighetsmäklarföretagen. Det skulle då vara möjligt att rikta åtgärder mot företaget och därigenom påverka alla enskilda fastighetsmäklare som tillhör företaget.

5.4.3 Konsumentrapporten

Sedan år 2013 har Konsumentverket årligen gett ut en konsumentrapport. I rapporten redogör myndigheten för marknader som upplevs som problematiska för konsumenterna. I samtliga de rapporter som publicerades under perioden 2013–2017 pekades fastighetsmäklarmarknaden ut som en av de branscher som är mest problematisk för konsumenterna. I 2018 års Konsumentrapport finns fastighetsmäklarmarknaden inte med på listan över de mest problematiska marknaderna. Däremot anges i rapporten att det är vanligt med missnöjda konsumenter vid anlitande av fastighetsmäklare.

I 2017 års konsumentrapport (Rapport 2017:3), den femte i ordningen, hade regeringen gett Konsumentverket i uppdrag att fokusera särskilt på området för mäklartjänster. I rapporten pekades fastighetsmäklarbranschen ut som en av de tio mest problematiska marknaderna för konsumenter i Sverige. Bland de problem som uppmärksammades märks lockpriser, bristande kunskaper om mäklarens roll och om vilket ansvar de olika parterna i en bostadsaffär har samt osäkerhet kring budgeteringen. Säljarna upplevde också att de hade dåliga möjligheter att jämföra olika mäklare. Konsumentverket konstaterade att det fanns tecken på att tillgången till oberoende information hade försämrats sedan deras mätningar inleddes.

I rapporten lämnade Konsumentverket förslag på åtgärder för att komma tillrätta med de problem som hade identifierats. Ett av förslagen var att ge Fastighetsmäklarinspektionen rätt att utöva tillsyn över mäklarföretag. Det skulle, enligt Konsumentverket, kunna bidra till en effektivare tillsyn. Fastighetsmäklarinspektionen skulle då kunna välja att granska styrande dokument och gemensamma mallar och mäklarföretagens interna rutiner i stället för att granska enskilda mäklare. Det skulle kunna vara en fördel eftersom de enskilda mäklarna inte skulle behöva ta personligt ansvar för en mall eller ett system som företaget tillhandahåller sina mäklare. Konsumentverket föreslog också att Fastighetsmäklarinspektionen skulle ges rätt att meddela föreskrifter eftersom sådana kan vara mer flexibla än lagstiftning och enklare kan anpassas efter förändringar på marknaden. Konsumentverket ansåg vidare att ett införande av identitetskontroll skulle kunna minska risken för falska bud. Det skulle kunna ske genom användande av Bank-ID, kompletterat med en möjlighet för mäklaren att personligen kontrollera id-uppgifter.

6 Allmänna utgångspunkter

6.1 En ny fastighetsmäklarlag ska omfatta både fastighetsmäklare och fastighetsmäklarföretag

Förslag: 2011 års fastighetsmäklarlag ska upphävas och ersättas med en ny fastighetsmäklarlag. Den nya fastighetsmäklarlagen ska omfatta både fastighetsmäklare och fastighetsmäklarföretag. Både fastighetsmäklare och fastighetsmäklarföretag ska stå under tillsyn av Fastighetsmäklarinspektionen och de flesta av dem ska också omfattas av lagen (2017:630) om åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism (penningtvättslagen).

Skäl för förslaget

Vårt uppdrag och tidigare överväganden

Vi har i uppdrag att lämna förslag som innebär att fastighetsmäklarföretagen kommer att omfattas av reglerna i fastighetsmäklarlagen och penningtvättslagen och stå under tillsyn. I våra direktiv anges att en sådan reglering bedöms kunna bidra till en sund och väl fungerande fastighetsmäklarbransch. Det skulle också, enligt direktiven, skapa förutsättningar för en bättre helhetssyn i tillsynsverksamheten och kunna bidra till att upprätthålla ett högt konsumentskydd på bostadsmarknaden.

Frågan om fastighetsmäklarföretagen ska omfattas av det fastighetsmäklarrättsliga regelverket har varit föremål för diskussion tidigare, bl.a. i prop. 2014/15:80, som behandlar de ändringar av den då

gällande lagen (2009:62) om åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism¹ som trädde i kraft den 1 augusti 2015. Där föreslog regeringen att de verksamhetsutövare som omfattades av lagen, bl.a. fastighetsmäklare, skulle ha en skyldighet att kartlägga och bedöma riskerna för penningtvätt och finansiering av terrorism i verksamheten.

Enligt förslaget i den promemoria som föregick regeringens proposition (Införande av vissa internationella standarder i penningtvättslagen, dnr Fi2014/2420) skulle skyldigheten att göra riskbedömningen enbart ligga på den juridiska personen när en fysisk person drev sin verksamhet som anställd. För mäklarnas del innebar förslaget alltså att det mäklarbolag där mäklaren var anställd skulle vara ansvarigt för att göra riskbedömningen. I sitt remissyttrande påtalade Fastighetsmäklarinspektionen att myndigheten inte utövar tillsyn över mäklar-företagen och att tillsynen därför inte skulle bli effektiv med en sådan reglering.

Regeringen konstaterade att ett sätt att möjliggöra en effektiv tillsyn av regelverket skulle kunna vara att ställa mäklar-företagen under Fastighetsmäklarinspektionens tillsyn. En sådan åtgärd skulle dock omfatta aspekter även utanför området för bekämpning av penningtvätt och finansiering av terrorism och kräva överväganden som inte rymdes inom ramen för det lagstiftningsärendet. I stället valde regeringen att låta skyldigheten att göra riskbedömningen gälla för både mäklaren och, i förekommande fall, dennes arbetsgivare. Regeringen konstaterade att det visserligen ofta är lämpligt att hantera riskbedömning och rutiner centralt inom ett företag, men framhöll att det ytterst alltid bör vara den enskilda fastighetsmäklaren som är ansvarig för att vidta åtgärderna.²

Frågan om att ställa mäklar-företagen under tillsyn togs också upp av 2015 års penningtvättsutredning (SOU 2016:8), som hade i uppdrag att lämna förslag till de lagändringar som krävdes i svensk rätt för att genomföra det fjärde penningtvättsdirektivet.

I sitt betänkande konstaterade 2015 års penningtvättsutredning att mäklarna i regel är verksamma som anställda hos juridiska personer och att det förhållandet att juridiska personer inte omfattas av fastighetsmäklarlagens eller penningtvättslagens tillämpningsområde hade lett till vissa tillämpningsproblem. Framför allt ansågs det svårt

¹ Numera ersatt av lagen (2017:630) om åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism.

² Prop. 2014/15:80 s. 50 f.

att säkerställa efterlevnaden av penningtvättslagens bestämmelser eftersom Fastighetsmäklarinspektionens inte utövar någon tillsyn över mäklarföretagen. Utredningen konstaterade att de lagändringar som hade trätt i kraft i augusti 2015 (se ovan) visserligen hade lett till att Fastighetsmäklarinspektionens möjligheter att utöva tillsyn över mäklarna hade blivit tydligare. Utredningen ansåg emellertid att det fanns anledning att gå längre eftersom penningtvättslagen lägger ansvaret för att upprätthålla bestämmelserna i lagen på såväl fastighetsmäklarföretagen som den enskilda fastighetsmäklaren. Eftersom Fastighetsmäklarinspektionens tillsyn endast omfattar de enskilda mäklarna ansåg utredningen att det var svårt att veta om penningtvättslagen skulle få fullt genomslag när det gällde fastighetsmäklare. Det mest ändamålsenliga vore, enligt utredningen, att låta även fastighetsmäklarföretagen omfattas av penningtvättsreglerna i egenskap av verksamhetsutövare. Det skulle dock kräva att dessa ställdes under tillsyn. Utredningen bedömde att det inte var genomförbart att låta mäklarföretagen stå under tillsyn enbart när det gällde penningtvättslagstiftningen. I stället skulle tillsynen behöva vara generell och omfatta även andra frågor. En så stor förändring ansågs inte omfattas av utredningens uppdrag. Utredningen föreslog därför inte att mäklarföretagen skulle omfattas av penningtvättslagen.³

Inte heller regeringen ansåg att det fanns skäl att ställa mäklarföretagen under Fastighetsmäklarinspektionens tillsyn endast i den begränsade del som avser skyldigheter enligt penningtvättslagen.⁴

Mäklarföretagen ska omfattas av fastighetsmäklarlagen och penningtvättslagen samt stå under tillsyn

I våra direktiv anges att det inte har framkommit något som tyder på att det finns några direkta problem knutna till mäklarföretagen som sådana. Av både 2017 års Konsumentrapport och civilutskottets granskning av fastighetsmäklarlagen från år 2016 framgår emellertid att konsumenterna upplever marknaden för mäklartjänster som problematisk och att det finns förbättringar att göra på området. Ett sätt att minska de problem som konsumenterna upplever skulle kunna

³ SOU 2016:8 s. 155 ff.

⁴ Prop. 2016/17:173 s. 203.

vara att låta mäklarföretagen omfattas av reglerna i fastighetsmäklarlagen och penningtvättslagen samt ställa dessa under tillsyn. En sådan ordning har föreslagits av både Konsumentverket och civilutskottet.

En av fördelarna med att ställa mäklarföretagen under tillsyn är att tillsynsmyndigheten kan ingripa mot den aktör som har bäst förutsättningar att komma till rätta med eventuella problem och brister. Normalt är det mäklarföretagen som i egenskap av arbetsgivare till de enskilda mäklarna kan styra vilken inriktning mäklarverksamheten ska ha och hur resurserna ska fördelas. Företagen har också typiskt sett bättre möjligheter än den enskilde fastighetsmäklaren att bestämma hur arbetet ska organiseras, t.ex. när det gäller hur mäklaruppgifterna ska dokumenteras och hur handlingar ska sparas och förvaras. Det är dessutom mäklarföretagen som normalt tillhandahåller de mallar och datasystem som de mäklare som bedriver verksamhet i bolaget använder. Ett ingripande mot mäklarföretaget skulle därför påverka alla de mäklare som är anställda i bolaget eller som på annat sätt bedriver sin verksamhet där. Det bör leda till att Fastighetsmäklarinspektionen kan bedriva en effektivare tillsyn, något som i förlängningen kan bidra till att minska de problem som konsumenterna upplever på området och stärka tilltron till hela fastighetsmäklarbranschen.

Vi anser också att en sådan ordning skulle svara bättre mot de krav som EU:s penningtvättsdirektiv ställer på nationell rätt. Ändringsdirektivet till det fjärde penningtvättsdirektivet ska tillämpas på fysiska och juridiska personer som utövar yrkesmässig verksamhet som fastighetsmäklare (artikel 2.1.3 d). Direktivet ställer bl.a. krav på att personer i ledande befattning i en juridisk person ska vara föremål för en lämplighetsprövning och att det ska vara möjligt att ingripa mot en sådan person. Enligt direktivet ska dessutom vissa krav kunna riktas mot juridiska personer där verksamhetsutövare är anställda (artikel 46.1 tredje stycket). Till dessa krav hör att ansvara för att det upprättas gemensamma rutiner för koncerner och filialer och för att anställda tillhandahålls utbildning. Även om det inte följer direkt av direktivet har det i samband med genomförandet av det ursprungliga fjärde penningtvättsdirektivet också bedömts ändamålsenligt och effektivt att den juridiska personen där verksamhetsutövare är anställda ska ha ansvar bl.a. för att genomföra en riskbedömning och upprätta interna rutiner som omfattar hela den

juridiska personen.⁵ Att mäklarföretag som har anställda mäklare med fullständig registrering har ett sådant ansvar följer av 2 kap. 16 § penningtvättslagen.

Trots att majoriteten av mäklarföretagen har ett självständigt ansvar enligt penningtvättslagen saknar Fastighetsmäklarinspektionen möjlighet att rikta några åtgärder mot juridiska personer. Det innebär att det inte fullt ut går att säkerställa att lagen efterlevs. Hur effektivt penningtvättslagens regler kan upprätthållas blir i stället beroende av på vilket sätt en fastighetsmäklare med fullständig registrering har valt att driva sin verksamhet. Ändringsdirektivet till det fjärde penningtvättsdirektivet förutsätter, precis som det ursprungliga direktivet, effektiva system. I likhet med 2015 års penningtvättsutredning anser vi att det mest effektiva och ändamålsenliga är att låta mäklarföretagen omfattas av penningtvättsreglerna i egenskap av verksamhetsutövare. Därigenom kan mäklarföretagen ställas under tillsyn och tillsynsmyndigheten ges befogenhet att ingripa mot mäklarföretag som inte följer penningtvättsreglerna. Även om juridiska personer inte kan åta sig förmedlingsuppdrag i svensk rätt, en fråga som vi för övrigt återkommer till i avsnitt 6.2, gör vi bedömningen att de svenska mäklarföretagen måste omfattas av direktivets tillämpningsområde om direktivets syfte ska uppnås.

Vi anser mot denna bakgrund att mäklarföretagen ska omfattas av fastighetsmäklarlagen och stå under tillsyn. Mäklarföretagen bör även omfattas av penningtvättslagen i egenskap av verksamhetsutövare, när någon av de mäklare som bedriver verksamhet i företaget omfattas av detta regelverk.

Det faller sig naturligt att tillsynen av mäklarföretagen ska utövas av Fastighetsmäklarinspektionen, som redan har ansvar för tillsyn över fastighetsmäklare. Den erfarenhet och kompetens som redan finns hos myndigheten kommer därmed att kunna utnyttjas även vid tillsyn över mäklarföretagen.

⁵ Se prop. 2016/17:173 s. 226 f.

2011 års fastighetsmäklarlag ska upphävas och ersättas med en ny fastighetsmäklarlag

Vi föreslår alltså att mäklarföretagen ska omfattas av fastighetsmäklarlagen och stå under tillsyn av Fastighetsmäklarinspektionen. Förslaget medför omfattande strukturella och redaktionella ändringar i fastighetsmäklarlagen. Bland annat tillkommer flera bestämmelser som tar sikte på mäklarföretagens skyldigheter och hur tillsynen över dessa företag ska utövas. Ett stort antal bestämmelser ändras och samtliga paragrafer utom en får en ny beteckning. Sammantaget anser vi att förslaget medför så stora förändringar att den nuvarande fastighetsmäklarlagen bör upphävas och ersättas av en ny.

Vi har inte haft i uppdrag att göra en total översyn av fastighetsmäklarlagen. Vi har därför inte gjort någon ingående granskning av de bestämmelser som reglerar mäklarnas skyldigheter. Att lagen innehåller några bestämmelser som efter en mer ingående analys kanske hade formulerats annorlunda bör dock kunna accepteras med hänsyn till att det är fråga om bestämmelser som överförs från nu gällande lag.⁶

De bestämmelser som vi inte ändrar i sak, och bestämmelser som enbart är föremål för mindre ändringar av språklig eller redaktionell karaktär, kommer inte att beröras särskilt i övervägandeavsnitten.

6.2 Hur ska fastighetsmäklarföretagen definieras?

Förslag: Med fastighetsmäklarföretag ska avses en juridisk person i vilken en fastighetsmäklare bedriver yrkesmässig förmedling av fastigheter, delar av fastigheter, bostadsrätter, byggnader på annans mark, tomträtter, andelsrätter avseende lägenhet, arrenderätter eller hyresrätter.

Fastighetsmäklarföretag ska inte kunna åta sig förmedlingsuppdrag.

⁶ Se prop. 2017/18:269 s. 97 f. och Lagrådets yttrande den 25 april 2018 över lagrådsremissen Brottsdatalag – kompletterande lagstiftning s. 5 f.

Skäl för förslaget

I vårt kartläggningsavsnitt (avsnitt 5) har vi använt oss av begreppet *mäklarbolag* för att i mer allmän bemärkelse beskriva en juridisk person i vilken det bedrivs förmedlingsverksamhet och begreppet *mäklarfirma* för att beskriva ett mäklarbolag som ingår i en franchisekedja eller annan sammanslutning av mäklarbolag.

När mäklarföretagen nu ska ställas under tillsyn och omfattas av reglerna i fastighetsmäklarlagen och penningtvättslagen är det väsentligt att lagstiftningen blir tydlig så att det klart framgår vilka företag som omfattas av regelverket. Innan vi går vidare och tar ställning till hur tillsynen över mäklarföretagen ska se ut och vilka krav i övrigt som bör ställas på dessa aktörer måste vi därför definiera vad som i lagens mening ska avses med ett mäklarföretag. Någon sådan definition finns inte i dag.

En möjlighet för mäklarföretag att åta sig förmedlingsuppdrag?

Ett alternativ är att definiera mäklarföretag som en juridisk person som bedriver förmedling av sådan egendom som avses i 1 § fastighetsmäklarlagen. Det skulle kräva att mäklarföretagen fick en möjlighet att åta sig förmedlingsuppdrag.

Fastighetsmäklarlagen gäller i dag endast för fysiska personer. En juridisk person kan inte vara fastighetsmäklare och därmed inte heller vara registrerad som sådan. Detta innebär att juridiska personer inte kan åta sig förmedlingsuppdrag. Om ett förmedlingsuppdrag ändå skulle lämnas till en juridisk person får det uppfattas som ett uppdrag till företaget att anvisa uppdragsgivaren en fastighetsmäklare. Det egentliga mäklarpuppdraget tillkommer den fastighetsmäklare som faktiskt utför uppdraget för uppdragsgivarens räkning.⁷

Att det bara är fysiska personer som omfattas av fastighetsmäklarlagen har en lång tradition i svensk rätt. Det har uttryckligen framgått av lagtexten sedan den första fastighetsmäklarlagen trädde i kraft år 1984. Före 1984 års fastighetsmäklarlag saknades det i huvudsak bestämmelser som reglerade fastighetsmäklares rättigheter och skyldigheter. Det fanns dock en kungörelse om auktorisation från

⁷ Se prop. 1983/84:16 s. 63 och Melin, Fastighetsmäklarlagen (1 september 2016, Zeteeo), kommentaren till 9 §.

år 1947 enligt vilken den som yrkesmässigt utövade fastighetsmäklarverksamhet kunde bli auktoriserad om han eller hon uppfyllde vissa förutsättningar. Endast fysiska personer kunde komma i fråga för auktorisation. I ett hovrättsavgörande från år 1986 (*RH 1986:152*), som avsåg förhållandena före 1984 års fastighetsmäklarlag, kom hovrätten trots detta fram till att det var möjligt för ett mäklarbolag att vara avtalspart i ett förmedlingsuppdrag. Det avgörandet får dock numera anses överspelat. Efter att 1984 års fastighetsmäklarlag trätt i kraft prövade Göta hovrätt frågan om ett mäklarbolag (ett aktiebolag) kunde hållas skadeståndsrättsligt ansvarigt enligt fastighetsmäklarlagen. Hovrätten konstaterade att endast fysiska personer omfattades av fastighetsmäklarlagen och att en talan mot mäklarbolaget därför inte kunde bifallas (se *RH 1989:33*).

Av 1984 års fastighetsmäklarlag framgick det alltså uttryckligen av lagtexten, på samma sätt som enligt dagens fastighetsmäklarlag, att den endast gällde för fysiska personer. Så var dock inte fallet i lagrådsremissens förslag till lagtext. Där definierades fastighetsmäklare i stället som ”den som yrkesmässigt förmedlar fastigheter, tomträtter eller bostadsrätter”. Lagrådet anmärkte att specialmotiveringen till förslaget utgick från att det var den som drev mäklarverksamheten, dvs. näringsidkaren, som skulle anses motsvara definitionen på fastighetsmäklare och alltså vara den för vilken registreringskravet gällde. Samtidigt framgick det av motiven till bestämmelsen om registrering att skyldigheten att registrera sig skulle gälla för varje fysisk person som yrkesmässigt förmedlade fastigheter. Lagrådet invände därför mot förslaget och anförde att det närmast gav anledning att anta att med fastighetsmäklare skulle avses den som yrkesmässigt utövade den förmedlande verksamheten, dvs. beträffande bolag den juridiska personen. Vid en sådan tolkning saknades det enligt Lagrådet ändamålsenliga bestämmelser om villkoren för registrering. Om lagen i stället skulle läsas så att endast de anställda mäklarna skulle registreras, skulle lagens civilrättsliga bestämmelser inte vara tillämpliga, eftersom förmedlingsuppdraget, ersättningen och skadeståndsansvaret skulle vara en fråga mellan den juridiska personen och kunden.

Som följd av Lagrådets yttrande ändrades lagförslaget till att uttryckligen endast omfatta fysiska personer. Föredragande statsrådet förklarade att detta innebar att varje anställd mäklare som självständigt förmedlade fastigheter skulle vara tvungen att registrera sig och att mäklarföretaget som sådant inte kunde registreras. När det gällde

Lagrådets invändning att lagens civilrättsliga regler inte skulle bli tillämpliga vid förmedling av anställda mäklare ansåg föredragande statsrådet att eftersom mäklar företaget som sådant inte skulle ha rätt att yrkesmässigt förmedla fastigheter skulle en hänvändelse till ett företag vara att uppfatta som ett uppdrag till företaget att anvisa uppdragsgivaren en fastighetsmäklare. De civilrättsliga reglerna skulle då vara tillämpliga mellan uppdragsgivaren och fastighetsmäklaren.

Frågan om juridiska personers möjligheter att åta sig förmedlingsuppdrag diskuterades således i förarbetena till 1984 års fastighetsmäklarlag. Det framgår emellertid tydligt att det aldrig var regeringens avsikt att juridiska personer skulle ha en sådan möjlighet. Möjligheten att låta mäklar företag ta förmedlingsuppdrag har varken diskuterats i förarbetena till 1995 års eller 2011 års fastighetsmäklarlag.

Ett system som gör det möjligt för juridiska personer att åta sig förmedlingsuppdrag skulle kunna utformas på olika sätt. Ett alternativ skulle vara att endast tillåta juridiska personer att bedriva förmedlingsverksamhet. Det skulle dock bl.a. få till följd att de fastighetsmäklare som i dag bedriver verksamhet som enskilda näringsidkare skulle vara tvungna att flytta verksamheten till en annan bolagsform för att få fortsätta att yrkesmässigt förmedla fastigheter. Detta framstår som en alltför stor omställning i förhållande till dagens system. Vi har därför inte övervägt detta alternativ närmare.

Vi har i stället övervägt alternativet att göra det möjligt för både mäklare och mäklar företag att åta sig förmedlingsuppdrag. En sådan ordning påminner om den reglering som gäller för revisionsbolag. Enligt revisorslagen kan den som driver ett revisionsbolag som ett aktiebolag eller ett handelsbolag registrera bolaget (13 och 14 §§ revisorslagen). Registreringen innebär att bolaget som sådant kan utses till revisor (se bl.a. 9 kap. 19 § aktiebolagslagen). I och med registreringen kommer bolaget, och inte bara de i bolaget verksamma revisorerna, att stå under tillsyn och det går att rikta disciplinära åtgärder mot både bolaget och dess revisorer.

För att säkerställa att ett förmedlingsuppdrag som lämnats till en juridisk person utförs i enlighet med lag och god fastighetsmäklarsed skulle det krävas att mäklar företaget pekar ut en registrerad fastighetsmäklare som ansvarig för varje förmedlingsuppdrag. Det skulle därigenom, precis som i dag, finnas en ansvarig registrerad fastighetsmäklare för varje uppdrag. Om den ansvariga mäklaren avslutar sin anställning skulle mäklar företaget vara skyldigt att peka ut en ny

ansvarig mäklare. Om uppdragsgivaren inte vill godta förslaget till ny ansvarig mäklare, skulle han eller hon ha rätt att säga upp avtalet med företaget. Vidare skulle detta alternativ innebära att företaget inte längre skulle ha rätt att fortsätta bedriva förmedlingsverksamhet om företagets registrering återkallades, något som normalt skulle få till följd att uppdragsavtalen förfaller och att konkursförvaltaren får säga upp de anställda mäklarna.⁸

Det är möjligt att ett system där mäklarföretagen blev part i förmedlingsavtalet i vissa fall skulle stämma bättre överens med konsumenternas uppfattning om uppdraget eftersom en del konsumenter tror sig ha anlitat ett visst mäklarföretag och inte en viss fastighetsmäklare. Konsumenten skulle då också kunna vända sig mot företaget i stället för den enskilda mäklaren om någonting går fel vid förmedlingen. Detta skulle kunna ses som en trygghet för konsumenten eftersom mäklarföretaget oftast har bättre ekonomiska förutsättningar att betala ett skadestånd än vad den enskilda mäklaren har. Å andra sidan är mäklaren personligen skyldig att ha en gällande ansvarsförsäkring som täcker sådant skadeståndsansvar, varför en egentlig skillnad skulle uppkomma först för det fall försäkringen av någon anledning inte gäller eller skadan överstiger den maximala ersättning som täcks av ansvarsförsäkringen.

Om mäklarföretaget gavs möjlighet att vara part i ett förmedlingsuppdrag skulle vissa av de konflikter som i dag kan uppkomma mellan mäklaren och mäklarens arbetsgivare kunna minska. Det förekommer t.ex. att mäklaren och dennes arbetsgivare har kommit överens om att mäklaren ska överlämna pågående uppdrag till arbetsgivaren om mäklaren avslutar sin anställning på företaget. Mäklaren har emellertid både en rättighet och en skyldighet gentemot sin uppdragsgivare att slutföra sitt uppdrag. En överenskommelse mellan mäklaren och dennes arbetsgivare är inte bindande i förhållande till uppdragsgivaren. En sådan överenskommelse ger därför inte heller mäklaren rätt att ensidigt avsluta uppdraget med uppdragsgivaren. Skulle mäklaren lämna över uppdraget till arbetsgivaren utan att först fråga uppdragsgivaren riskerar mäklaren att hållas disciplinärt ansvarig.⁹

⁸ Melin, Fastighetsmäklarlagen (1 september 2016, Zeteo), kommentaren till 9 § under rubriken "Övriga frågor angående förmedlingsuppdraget".

⁹ www.maklarsamfundet.se/maklare-byter-arbetsgivare-vem-har-ratt-till-uppdragen (2017-12-19). Se även Melin, Fastighetsmäklarlagen (1 september 2016, Zeteo), kommentaren till 9 § under rubriken "Övriga frågor angående förmedlingsuppdraget".

Denna situation skulle kunna undvikas om uppdraget i stället tillkom mäklarföretaget. Uppdraget skulle då stanna kvar hos den juridiska personen och mäklarföretaget skulle vara skyldigt att peka ut en ny ansvarig mäklare. Å andra sidan kan anföras att problemet inte skulle uppstå om mäklarföretaget och mäklarens överenskommelse hade som utgångspunkt att konsumenten gavs rätt att välja i den uppkomna situationen – att stanna kvar hos företaget med anvisad ny ansvarig mäklare eller låta uppdraget löpa vidare med den ursprungligt anlitate mäklaren inom ramen för dennes nya verksamhet eller anställning hos annat mäklarföretag. Det kan noteras att en rekommendation med det innehålllet lämnas av branschorganisationerna.

Den största nackdelen med en reglering som tillåter juridiska personer att ta förmedlingsuppdrag är att det kommer att innebära en gränsdragningsproblematik, framför allt när det gäller att fördela ansvaret mellan mäklarföretaget och den för uppdraget ansvariga mäklaren. Det kan t.ex. befaras bli svårt att avgöra om en mäklare som har åsidosatt sina skyldigheter enligt lagen ska hållas självständigt ansvarig eller om mäklarföretaget ska lastas för mäklares agerande. Det riskerar att leda till en otydlighet inte bara för mäklaren och mäklarföretaget, utan även för den konsument som vill föra en skadeståndstalan med anledning av en skada som han eller hon lidit vid förmedlingen.

Sammantaget gör vi bedömningen att det finns argument både för och emot en lagstiftning som gör det möjligt för juridiska personer att åta sig förmedlingsuppdrag. Klart är dock att en sådan förändring skulle innebära en genomgripande omvandling av gällande rätt och i princip rita om kartan för hela fastighetsmäklarbranschen. För att föreslå en så långtgående förändring av lagstiftningen krävs det noggranna överväganden och en grundlig kartläggning av de konsekvenser som ett sådant förslag kan leda till. Vårt uppdrag innebär inte att vi ska föreslå en så genomgripande förändring av lagstiftningen. I stället anges det i direktiven att vi inte bör göra mer än nödvändiga ingrepp i de rådande förhållandena och att de typer av juridiska personer som i dag bedriver verksamhet med fastighetsförmedling som utgångspunkt ska kunna fortsätta med det. Att då föreslå en så betydelsefull omställning som det skulle innebära att göra det möjligt för juridiska personer att åta sig förmedlingsuppdrag är inte en ändamålsenlig

lösning för att uppfylla vårt uppdrag. Vi har därför valt att inte närmare utreda konsekvenserna av och den eventuella nyttan med ett sådant förslag.

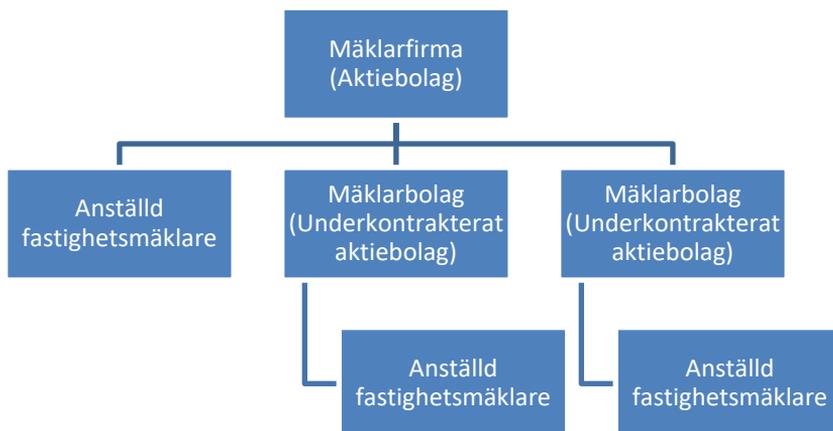
Mäklarföretag – en juridisk person i vilken mäklaren bedriver förmedlingsverksamhet

Förmedlingsuppdragen ska alltså även framöver ingås mellan uppdragsgivaren och den fysiska mäklaren. Ett mäklarföretag kan då definieras antingen som det företag där mäklaren är anställd eller som det företag där mäklaren bedriver sin verksamhet. Eftersom mäklaren normalt bedriver sin verksamhet i det företag där han eller hon är anställd är de två alternativen i mycket stor utsträckning överlappande. Det förekommer emellertid mäklare som är anställda av ett annat företag än det där han eller hon bedriver sin verksamhet. I en sådan situation är det viktigt att kunna granska det företag som har störst förutsättningar att påverka hur mäklaren bedriver sitt arbete, vilket är det företag där mäklaren bedriver sin verksamhet. En annan ordning skulle också kunna inbjuda till att ett företag som vill undgå granskning driver verksamhet genom mäklare som är anställda i ett annat företag.

Utgångspunkten bör därför vara att mäklarföretaget är det företag där mäklaren bedriver sin verksamhet. Från detta bör dock företag som inte är juridiska personer undantas. När en fysisk person bedriver förmedlingsverksamhet som enskild näringsidkare är det den fysiska personen, dvs. mäklaren själv, som är ansvarig för de förpliktelser som ett sådant företag åtar sig. Eftersom tillsynsmyndigheten redan utövar tillsyn över enskilda mäklare saknas det anledning att ställa dessa företag under tillsyn. Endast juridiska personer bör därför omfattas av lagens definition av mäklarföretag.

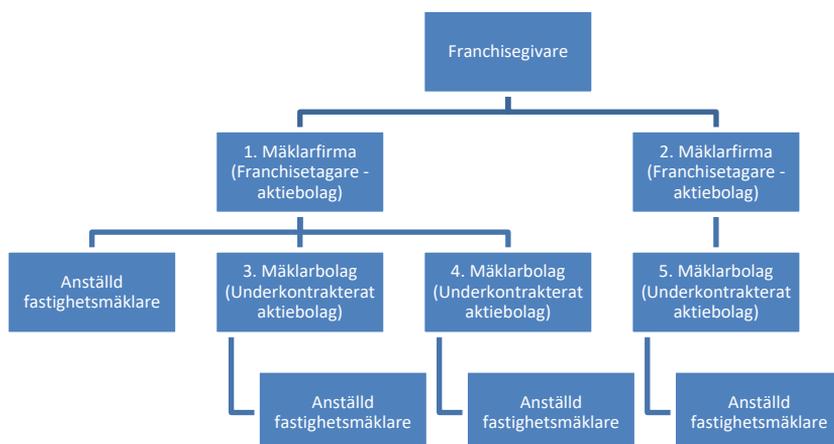
Med ett fastighetsmäklarföretag bör alltså avses en juridisk person i vilken fastighetsmäklare bedriver yrkesmässig förmedling av fastigheter, delar av fastigheter, bostadsrätter, byggnader på annans mark, tomt-rätter, andelsrätter avseende lägenhet, arrenderätter eller hyresrätter. För att anknyta till de exempel som vi har redovisat i avsnitt 5.3.4 innebär detta följande.

Figur 6.1 Mäklarfirma med såväl anställda mäklare som underkontrakterade bolag



Om vi i exemplet ovan utgår från att de anställda mäklarna bedriver förmedlingsverksamheten i den juridiska person där de är anställda är såväl mäklarfirman som de båda mäklarbolagen att betrakta som mäklar företag i lagens mening.

Figur 6.2 Exempel på verksamhetsstruktur vid franchising



I det andra exemplet ingår mäklarfirmorna i en franchise (figur 6.2). Franchisetagaren driver då normalt verksamheten enligt det koncept som franchisegivaren har tagit fram, men som en egen juridisk person fristående från franchisegivaren. Franchisegivaren har normalt inte några fastighetsmäklare anställda och är inte heller direkt involverad i förmedlingsverksamheten.

Om vi även i detta exempel utgår från att de anställda mäklarna bedriver förmedlingsverksamheten i den juridiska person där de är anställda ska den första mäklarfirman (1) och de tre mäklarbolagen (3–5) ses som mäklarföretag i lagens mening. Däremot ska den andra mäklarfirman (2) inte betraktas som ett mäklarföretag eftersom det inte finns någon mäklare som bedriver verksamhet där. Verksamheten bedrivs i stället i det underkontrakterade aktiebolaget (5).

Med den definition av mäklarföretag som vi föreslår kommer Fastighetsmäklarinspektionen i princip inte att utöva någon tillsyn över franchisegivarna eftersom det normalt inte bedrivs någon förmedlingsverksamhet där. Fastighetsmäklarinspektionen har betonat att många mäklarföretag ingår i en franchisekedja och förklarar att det finns fördelar med att kunna granska företagets styrande dokument, kvalitetssystem, it-stöd och rutiner på koncern- och företagsnivå. Enligt myndigheten skulle det bl.a. innebära att företagen kan granskas på den nivå som har bäst förutsättningar att komma till rätta med eventuella problem.¹⁰

Det kan uppfattas som en brist att franchisegivarna inte ställs under direkt tillsyn av Fastighetsmäklarinspektionen. Det framstår emellertid som mycket långtgående att låta regelverket omfatta även företag i vilka det inte bedrivs någon förmedlingsverksamhet. Med en sådan reglering följer också påtagliga gränsdragningsproblem både när det gäller att bedöma vilka företag som omfattas av definitionen av mäklarföretag och vid ansvarsfördelningen mellan de olika juridiska personerna och den fysiska fastighetsmäklaren. Vi kan inte heller läsa ut av våra direktiv att det ingår i uppdraget att ställa även franchisegivarna under tillsyn och något sådant krav följer inte av ändringsdirektivet till det fjärde penningtvättsdirektivet.

Även om franchisegivarna inte ställs under direkt tillsyn av Fastighetsmäklarinspektionen kan det emellertid antas att de kommer att påverkas indirekt av att mäklarföretagen ställs under tillsyn. Efter- som mäklarföretagen kommer att kunna hållas disciplinärt ansvariga

¹⁰ Civilutskottet, Uppföljning av den nya fastighetsmäklarlagen (2016/17:RFR2), s. 71.

för överträdelser av regelverket får mäklarföretagen starka incitament att påverka franchisegivaren att ändra och utveckla mallar och it-system när det är nödvändigt för att mäklarföretagen ska kunna uppfylla sina förpliktelser enligt fastighetsmäklarlagen eller penningtvättslagen.

7 Särskild registrering för hyresförmedlare

7.1 Inledning

I detta avsnitt föreslår vi att det ska införas en ny registreringskategori för mäklare som förmedlar hyresrätter med en månadshyra på 10 000 euro eller mer. Den nya registreringskategorin ska heta särskild registrering för hyresförmedlare.

Vårt uppdrag har visserligen i första hand tagit sikte på mäklarföretagen och gått ut på att lämna de förslag som behövs för att dessa ska omfattas av reglerna i fastighetsmäklarlagen (2011:666) och lagen (2017:630) om åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism (penningtvättslagen) samt stå under tillsyn. Utredaren har dock varit oförhindrad att överväga även närliggande frågor. Förslaget till en ny registreringskategori för mäklare är nödvändigt både för att svensk rätt ska motsvara de krav som ställs i ändringsdirektivet till det fjärde penningtvättsdirektivet och för att vi ska kunna lägga fram ett heltäckande förslag för registrering av och tillsyn över mäklarföretagen.

7.2 Registrering av olika kategorier mäklare

I dag finns det två olika registreringskategorier för mäklare. Mäklaren kan antingen registrera sig för yrkesmässig förmedling av all den egendom som anges i 1 §, s.k. fullständig registrering, eller yrkesmässig förmedling av enbart hyresrätter, s.k. registrering för hyresförmedlare.

Vissa fastighetsmäklare är undantagna från kravet på registrering. Så är fallet med advokater och mäklare som enbart ägnar sig åt

1. kommunal förmedling av hyresrätter,
2. kostnadsfri förmedling av hyresrätter till studerande,
3. förmedling av hyresrätter för fritidsändamål,
4. förmedling av hyresrätter till lokaler och
5. förmedling av hyresrätter till rum där hyrestiden uppgår till högst två veckor.

I praktiken innebär detta att hyresförmedlare till bostadslägenheter behöver registrera sig medan andra hyresförmedlare inte har någon sådan skyldighet. I dag finns det cirka 100 registrerade hyresförmedlare.

De krav som ställs för registrering i 6 § fastighetsmäklarlagen gäller både för mäklare som ansöker om fullständig registrering och för mäklare som ansöker om registrering för hyresförmedlare. Sökanden får således inte vara underårig, försatt i konkurs, ha näringsförbud eller ha förvaltare. Sökanden måste också ha ansvarsförsäkring och tillfredsställande utbildning, ha för avsikt att vara yrkesverksam som mäklare samt vara redbar och i övrigt lämplig som mäklare. Kraven är dock lägre ställda vid registrering som hyresförmedlare än vid fullständig registrering. Bland annat ställs det inte något krav på teoretisk utbildning och ansvarsförsäkringen behöver endast täcka skadeståndsskyldighet upp till 200 000 kronor och inte 2 000 000 kronor som gäller vid fullständig registrering.

Vissa av bestämmelserna i fastighetsmäklarlagen gäller inte vid förmedling av hyresrätter. Det handlar dels om bestämmelsen i 18 § om mäklarens skyldighet att tillhandahålla en objektsbeskrivning och viss annan information, dels om bestämmelserna i 22 och 23 §§ som reglerar frågor om ersättning. Till skillnad från en mäklare med fullständig registrering, omfattas en mäklare med registrering för hyresförmedlare inte heller av bestämmelserna i penningtvättslagen.

7.3 Det ska införas en ny registreringskategori (särskild registrering för hyresförmedlare)

Förslag: För att en mäklare ska få förmedla en hyresrätt som har en månadshyra som motsvarar eller överstiger 10 000 euro krävs antingen fullständig registrering eller särskild registrering för hyresförmedlare.

Mäklare med särskild registrering för hyresförmedlare ska stå under tillsyn av Fastighetsmäklarinspektionen och i huvudsak omfattas av samma regelverk som registrerade mäklare som ägnar sig åt förmedling av enbart hyresrätter (registrering för hyresförmedlare). Mäklare med särskild registrering för hyresförmedlare ska även omfattas av penningtvättslagen i egenskap av verksamhetsutövare.

Skäl för förslaget

Bakgrund

Fastighetsmäklare fördes in som verksamhetsutövare i penningtvättslagen den 1 januari 2005 genom en ändring i den då gällande lagen (1993:768) om åtgärder mot penningtvätt. Inledningsvis gällde lagen för såväl mäklare med fullständig registrering som mäklare med registrering för hyresförmedlare. Den 15 mars 2009 trädde en ny penningtvättslag i kraft, lagen (2009:62) om åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism, som genomförde det tredje penningtvättsdirektivet. I samband därmed undantogs mäklare med registrering för hyresförmedlare från lagens tillämpningsområde. I förarbetena till lagen konstaterade regeringen att mäklare som är registrerade för förmedling av enbart hyresrätter inte är fastighetsmäklare i direktivets mening och därför inte bör omfattas av penningtvättslagen.¹

Hyresförmedlare omfattades inte heller av det ursprungliga fjärde penningtvättsdirektivet, även om det övervägdes att låta direktivet

¹ Prop. 2008/09:70 s. 60.

gälla även för denna kategori mäklare.² Den nu gällande penningtvättslagen, som trädde i kraft den 1 augusti 2017, gäller därför bara för mäklare med fullständig registrering.

I maj 2018 antogs emellertid ett direktiv om ändring av det fjärde penningtvättsdirektivet. Ändringsdirektivet ska, med vissa undantag, vara genomfört senast den 10 januari 2020. Av artikel 2.1.3 d i direktivet följer att det ska tillämpas på fastighetsmäklare, inbegripet när de agerar som mellanhänder vid uthyrning av fast egendom, men endast i fråga om transaktioner för vilka månadshyran uppgår till eller överstiger 10 000 euro.

En ny registreringskategori ska införas

För att uppfylla kraven i ändringsdirektivet är det nödvändigt att låta penningtvätsreglerna gälla för mäklare som förmedlar hyresrätter med en månadshyra som motsvarar eller överstiger 10 000 euro. Frågan är hur detta ska åstadkommas.

Mäklare som har rätt att ägna sig åt hyresförmedling kan delas in i tre grupper:

- mäklare med fullständig registrering,
- mäklare med registrering för hyresförmedlare, och
- mäklare som är undantagna från kravet på registrering enligt 5 § andra stycket fastighetsmäklarlagen.

En mäklare med fullständig registrering omfattas redan i dag av penningtvätsreglerna. Det är därför inte nödvändigt med någon särskild reglering för dessa mäklare. Annorlunda förhåller det sig om mäklaren är registrerad som hyresförmedlare eller om mäklaren enbart förmedlar sådana hyresrätter som avses i 5 § andra stycket fastighetsmäklarlagen och därmed inte är skyldig att registrera sig. Dessa fastighetsmäklare omfattas inte av penningtvätsreglerna.

Vi har övervägt att låta penningtvättslagen gälla generellt för alla hyresförmedlare, oavsett vilken typ av hyresrätter som mäklaren förmedlar och oberoende av månadshyrans storlek. I praktiken torde

² Se förslag till Europaparlamentets och rådets direktiv om förhindrande av att det finansiella systemet används för penningtvätt och finansiering av terrorism, COM/2013/045 final - 2013/0025 (COD).

det dock nästan uteslutande vara vid förmedling av hyresrätter till lokaler som månadshyran uppgår till eller överstiger 10 000 euro. Att låta samtliga hyresförmedlare omfattas av penningtvättsreglerna skulle därför innebära att dessa bestämmelser skulle gälla även för de hyresförmedlare som inte ägnar sig åt sådan förmedling som omfattas av direktivet. Detta vore enligt vår mening att gå för långt, inte minst mot bakgrund av att en av utgångspunkterna för vårt uppdrag är att vi inte ska göra mer än nödvändiga ingrepp i de rådande förhållandena på marknaden.

Eftersom det främst torde vara i samband med förmedling av hyresrätter till lokaler som månadshyror på 10 000 euro eller mer förekommer, har vi även övervägt att låta penningtvättslagen gälla generellt men endast för lokalhyresförmedlare. Inte ens vid förmedling av lokaler bör det dock vara särskilt vanligt med månadshyror på 10 000 euro eller mer. Att låta samtliga lokalhyresförmedlare omfattas av penningtvättsregelverket skulle därför leda till att även mäklare som aldrig förmedlar lokaler med så höga månadshyror kommer att omfattas av penningtvättsreglerna. Någon sådan skyldighet följer inte av ändringsdirektivet. Som utvecklas närmare i avsnitt 8.2 är det visserligen rimligt att utgå från att lokalhyresförmedlare är utsatta för större risker för att verksamheten utnyttjas för penningtvätt och finansiering av terrorism än övriga hyresförmedlare, något som i viss utsträckning talar för att ändå låta samtliga lokalhyresförmedlare omfattas av penningtvättsreglerna. Det saknas emellertid underlag för att bedöma hur stora dessa risker faktiskt är och att utreda detta låter sig inte göras inom ramen för denna utredning. Det går inte heller helt utesluta att det skulle kunna förekomma månadshyror som uppgår till eller överstiger 10 000 euro även vid annan typ av hyresförmedling, t.ex. vid förmedling av hyresrätter för fritidsändamål. En sådan förmedling skulle då falla utanför penningtvättsreglerna, något som inte är förenligt med ändringsdirektivet. Mot denna bakgrund anser vi att penningtvättsreglerna inte bör gälla generellt för samtliga lokalhyresförmedlare.

Vi anser i stället att det bör införas en ny registreringskategori, särskild registrering för hyresförmedlare, för mäklare som ägnar sig åt sådan förmedling av hyresrätter som omfattas av direktivet, som ska omfattas av penningtvättslagen i egenskap av verksamhetsutövare. Avgörande för om mäklaren har en skyldighet att registrera sig som särskild hyresförmedlare bör vara om det *kan antas* att han eller hon

förmedlar eller kommer att förmedla en sådan hyresrätt som omfattas av direktivet. Det motsvarar hur lagstiftningen har utformats på andra områden där beloppsgränsen avgör om en verksamhet ska omfattas av penningtvättslagens bestämmelser.³ En mäklare ska alltså vara skyldig att registrera sig som särskild hyresförmedlare även om han eller hon bara förmedlar någon enstaka hyresrätt med en månadshyra som uppgår till eller överstiger 10 000 euro.

Vilka övriga krav bör ställas på en mäklare med särskild registrering för hyresförmedlare?

Mäklare med särskild registrering för hyresförmedlare bör alltså omfattas av penningtvättslagen i egenskap av verksamhetsutövare och vara skyldiga att registrera sig hos Fastighetsmäklarinspektionen. Underlåter mäklaren att registrera sig bör han eller hon, i likhet med andra mäklare som åsidosätter sin registreringskyldighet, kunna hållas straffrättsligt ansvarig (se 31 § fastighetsmäklarlagen).

För att säkerställa att mäklare med särskild registrering för hyresförmedlare följer sina skyldigheter bör de ställas under tillsyn av Fastighetsmäklarinspektionen. De bör då inte enbart ställas under tillsyn i den begränsade del som avser skyldigheter enligt penningtvättslagen. Fastighetsmäklarinspektionen bör även kunna ingripa om mäklaren åsidosätter skyldigheter enligt fastighetsmäklarlagen vilket möjliggör helhetsbedömning av mäklarens agerande. Det bör framhållas att fastighetsmäklarlagens civilrättsliga regler redan i dag torde vara tillämpliga vid förmedling av hyresrätter till lokaler, i vart fall genom en analog tillämpning av fastighetsmäklarlagen.⁴

Vi anser inte att det är tillräckligt att mäklaren anmäler sin verksamhet till Fastighetsmäklarinspektionen. I stället ligger det i linje med penningtvättslagens syfte att även för denna typ av mäklare ställa vissa grundläggande krav som förutsättning för registrering. Fastighetsmäklarinspektionen kan då redan på förhand kontrollera att mäklaren inte har näringsförbud eller är försatt i konkurs och bedöma om mäklaren är lämplig för yrket, och på så sätt försvåra för oseriösa aktörer att verka på marknaden. En sådan ordning bör bidra till att minska riskerna för penningtvätt och finansiering av terrorism.

³ Se 1 kap. 2 § första stycket 16 penningtvättslagen och prop. 2016/17:173 s. 196 f.

⁴ Se Melin, Fastighetsmäklarlagen (1 september 2016, Zeteo), kommentaren till 1 § under rubriken "Definitioner och tillämpningsområde". Se även NJA 2000 s. 629 och prop. 1994/95:14 s. 42.

Som utgångspunkt bör samma krav som gäller för registrerade hyresförmedlare kunna ställas även för mäklare med särskild registrering för hyresförmedlare. Eftersom de mäklare som kommer att vara skyldiga att registrera sig som särskilda hyresförmedlare främst ägnar sig åt förmedling där det inte finns några direkta konsumentintressen bör emellertid kravet på ansvarsförsäkring övervägas särskilt. Ett sådant krav kan inte motiveras med penningtvättsregleringen som utgångspunkt, utan har i stället stark koppling till det allmänna konsumentskyddet. Det går dock inte att utesluta att det även vid förmedling som utförs av en mäklare med särskild registrering för hyresförmedlare kan finnas konsumentintressen i vissa fall. Så kan t.ex. vara fallet om mäklaren förmedlar både hyresrätter till lokaler och hyresrätter till bostadslägenheter. Att undanta mäklare med särskild registrering för hyresförmedlare från försäkringskravet skulle då innebära att en bostadshyresförmedlare skulle kunna kringgå lagens krav på ansvarsförsäkring genom att registrera sig som särskild hyresförmedlare.

I ett avseende finns det anledning att göra skillnad mellan hyresförmedlare och särskilda hyresförmedlare. För att kunna registreras som hyresförmedlare krävs en handledd praktik hos en registrerad fastighetsmäklare som ägnar sig åt förmedling av hyresrätter avseende bostadslägenheter (15 § andra stycket fastighetsmäklarförordningen). Den nya registreringskategorin kommer främst att innefatta mäklare som ägnar sig åt lokalyresförmedling. Mäklaren bör därför kunna utföra praktik även hos andra hyresförmedlare än bostadsförmedlare. Under en övergångsperiod bör utbildningskravet för dessa mäklare också kunna ersättas av att mäklaren har varit verksam som hyresförmedlare en viss tid (se avsnitt 13.2). Precis som för registrerade hyresförmedlare ska Fastighetsmäklarinspektionen få medge undantag från kravet på utbildning om det finns särskilda skäl för det i det enskilda fallet (15 § tredje stycket fastighetsmäklarförordningen). Närmare föreskrifter om utbildningens innehåll och omfattning bör meddelas av Fastighetsmäklarinspektionen.

Sammanfattningsvis ska mäklare som ägnar sig åt yrkesmässig förmedling av hyresrätter som utgångspunkt omfattas av samma regler i fastighetsmäklarlagen oavsett om mäklaren genom en särskild registrering är kvalificerad att förmedla hyresrätter med en månadshyra som motsvarar eller överstiger 10 000 euro eller endast

hyresrätter med en månadshyra som understiger den nivån. Registrering för särskilt registrerade hyresförmedlare ska således i princip enbart medföra den skillnaden att mäklaren omfattas av penningtvättslagen medan samma regler i fastighetsmäklarlagen ska gälla för båda kategorierna av hyresförmedlare.

Särskilt om företagsmäklare

Förslaget kan få konsekvenser för personer som ägnar sig åt försäljning av företag, s.k. företagsmäklare. Företagsmäklarnas verksamhet regleras inte i någon egen lag. Däremot omfattas sådan verksamhet av reglerna i penningtvättslagen (se 1 kap. 2 § första stycket 22 och 23). En företagsmäklare är skyldig att anmäla sin verksamhet till Bolagsverket. Tillsynen över att företagsmäklarna uppfyller sina skyldigheter enligt penningtvättslagen utövas av länsstyrelserna i Stockholms, Västra Götalands och Skåne län (penningtvättslänsstyrelserna).

Det är vanligt att det vid en företagsförmedling ingår en fastighet bland tillgångarna i företaget eller att ett hyreskontrakt till en lokal ska överlåtas i samband med företagsförmedlingen. Beroende på hur företagsförmedlingen genomförs kan överlåtelsen av fastigheten eller hyreskontraktet betraktas som sådan förmedling som avses i fastighetsmäklarlagen.

En företagsförmedling kan ske antingen genom att aktierna i bolaget överläts eller genom en försäljning av inkråmet i företaget. Fastighetsmäklarinspektionen har ansett att förmedling av juridiska personer som äger fastigheter och förmedling av andelar i sådana juridiska personer inte är fastighetsförmedling.⁵ I ett avgörande från Hovrätten för Västra Sverige⁶ dömdes en företagsmäklare, som inte var registrerad som fastighetsmäklare, för brott mot fastighetsmäklarlagen trots att förmedlingen avsåg en försäljning av aktierna i företaget. Det avgörandet bör dock inte tas till intäkt för att aktieöverlåtelser generellt är att betrakta som förmedling i fastighetsmäklarlagens bemärkelse. I rättsfallet hade företagsmäklaren annonserat försäljningen som en försäljning av en fastighet och inte av ett företag, vilket ansågs tillräckligt för att en yrkesmässig förmedling hade förelegat.

⁵ Prop. 2010/11:15 s. 21.

⁶ Hovrätten för Västra Sveriges avgörande 2016-01-27 i mål B 1589-15.

Om försäljningen avser en inkrämsöverlåtelse är det klarlagt att fastighetsmäklarlagens bestämmelser gäller på förmedlingen. I Högsta domstolens avgörande *NJA 2015 s. 1086* hade en företagsmäklare åtagit sig att förmedla försäljning av tillgångarna i en företagsrörelse. Bland tillgångarna fanns en fastighet. Företagsmäklaren, som inte var registrerad som fastighetsmäklare, hade marknadsfört objektet genom annonsering på internet. Högsta domstolen konstaterade att skyldigheten att registrera sig som fastighetsmäklare gäller även om förmedlingen av fastigheten sker i samband med överlåtelse av tillgångarna i en företagsrörelse. Företagsmäklaren dömdes därför för brott mot fastighetsmäklarlagen för att i strid mot reglerna om registrering ha utövat yrkesmässig förmedling av fastigheter.

En företagsmäklare måste alltså redan i dag vara registrerad som fastighetsmäklare eller ta hjälp av en registrerad fastighetsmäklare om det i samband med en inkrämsöverlåtelse av ett företag ingår förmedling av en fastighet. Någon sådan skyldighet finns inte om förmedlingen avser hyresrätt till en lokal, eftersom sådan förmedling faller in under undantagsbestämmelsen i 5 § andra stycket fastighetsmäklarlagen. Vårt förslag innebär en inskränkning av detta undantag. Om förmedlingen avser en hyresrätt till en lokal med en månadshyra som motsvarar eller överstiger 10 000 euro måste företagsmäklaren antingen vara registrerad som fastighetsmäklare eller ta hjälp av en registrerad fastighetsmäklare.

Skälet till att vi föreslår en ny registreringskategori är att vi anser att det är nödvändigt för att uppfylla de krav som följer av ändringsdirektivet till det fjärde penningtvättsdirektivet. Eftersom företagsmäklare redan omfattas av penningtvättslagen går det att fråga sig om det är nödvändigt med en registreringskyldighet i dessa fall. Vi har därför övervägt att undanta företagsmäklare från registreringskyldigheten. Det skulle dock innebära att en företagsmäklare som ägnar sig åt yrkesmässig förmedling av sådana hyresrätter som omfattas av vårt förslag inte skulle stå under tillsyn av Fastighetsmäklarinspektionen, vilket är den tillsynsmyndighet som har bäst förutsättningar att bedöma vilka åtgärder en fastighetsmäklare bör vidta för att uppfylla sina skyldigheter enligt penningtvättslagen. Detta framstår inte som lämpligt. Även en företagsmäklare som förmedlar en hyresrätt till en lokal där månadshyran motsvarar eller överstiger 10 000 euro bör därför vara skyldig att registrera sig hos Fastighets-

mäklarinspektionen och omfattas av fastighetsmäklarlagens bestämmelser. Detta innebär att företagsmäklare i vissa fall kommer att stå under tillsyn både av Fastighetsmäklarinspektionen och penningtvättslänsstyrelserna. Detta skiljer sig emellertid inte från vad som är fallet i dag när en mäklare med fullständig registrering även förmedlar företag.

7.4 EU-rättsliga överväganden

Bedömning: Förslaget är förenligt med EU-rätten. Förslaget bör anmälas till Europeiska kommissionen enligt yrkeskvalifikationsdirektivet och tjänstedirektivet.

Skäl för bedömningen

Fastighetsmäklarlagen gäller även för utländska mäklare

Som utgångspunkt är fastighetsmäklarlagen tillämplig oavsett var fastigheten är belägen, om en väsentlig del av fastighetsmäklarens uppdrag utförs i Sverige (3 § fastighetsmäklarlagen). Undantag från detta görs dock om annat följer av Europaparlamentets och rådets förordning (EG) nr 593/2008 av den 17 juni 2008 om tillämplig lag för avtalsförpliktelser.

Fastighetsmäklarlagen kan alltså vara tillämplig även om fastigheten är belägen utomlands eller om förmedlingsuppdraget utförs av en utländsk mäklare. Såväl lagens civilrättsliga bestämmelser som dess näringsrättsliga bestämmelser är då tillämpliga.⁷ Det innebär att en utländsk mäklare normalt är skyldig att registrera sig hos Fastighetsmäklarinspektionen om han eller hon förmedlar fastigheter i Sverige.

Den föreslagna regleringen kommer därmed att påverka mäklare som är etablerade i andra länder inom EU. Fri rörlighet för arbetstagare, etableringsfrihet och frihet att tillhandahålla tjänster hör till de grundläggande principerna för den inre marknaden. Enligt våra direktiv ska vi uppmärksamma och beakta Sveriges internationella

⁷ Prop. 1994/95:14 s. 18.

åtaganden och relevanta EU-regler. Det innefattar bl.a. tjänstedirektivet⁸, yrkeskvalifikationsdirektivet⁹ och det förslag till direktiv om proportionalitetsprövning före antagandet av ny reglering av yrken¹⁰, som för närvarande förhandlas.

Yrkeskvalifikationsdirektivet

Yrkeskvalifikationsdirektivet ställer krav på medlemsstaterna att erkänna yrkeskvalifikationer från andra länder inom EU och syftar till att underlätta för dem som vill utöva ett s.k. reglerat yrke i ett annat EU-land än det där yrkeskvalifikationer har förvärvats. Med reglerat yrke avses, något förenklat, att det krävs en viss yrkeskvalifikation för att få utöva yrket, t.ex. en viss utbildning, yrkeserfarenhet eller ett genomfört prov. Fastighetsmäklare är i Sverige ett sådant reglerat yrke som omfattas av direktivet. Bestämmelserna i direktivet gäller för den som vill utöva ett yrke som anställd eller som egenföretagare. Andra företag än enskilda firmor har dock inte några rättigheter enligt direktivet.¹¹

Yrkeskvalifikationsdirektivet syftar inte till att reglera rätten att utöva vissa yrken. Syftet är i stället att jämställa yrkesutövare som har förvärvat sina kvalifikationer inom landet med de yrkesutövare som har likvärdiga utländska kvalifikationer. Medlemsstaterna har rätt att själva bestämma vilka yrken som ska regleras och vilka krav på yrkeskvalifikationer som ska ställas, under förutsättning att kraven inte är diskriminerande, att de är motiverade av tvingande hänsyn till allmänintresset och att de inte går längre än vad som krävs för att uppnå målen (se artikel 59.3).

Det ursprungliga yrkeskvalifikationsdirektivet antogs år 2005 och reviderades senast år 2013. En av nyheterna i det reviderade direktivet var att det infördes ett europeiskt yrkeskort. Yrkeskortet

⁸ Europaparlamentets och rådets direktiv 2006/123/EG av den 12 december 2006 om tjänster på den inre marknaden.

⁹ Europaparlamentets och rådets direktiv 2013/55/EU av den 20 november 2013 om ändring av direktiv 2005/36/EG om erkännande av yrkeskvalifikationer och förordning (EU) nr 1024/2012 om administrativt samarbete genom informationssystemet för den inre marknaden (IMI-förordningen). Den konsoliderade versionen av de båda direktiven benämns yrkeskvalifikationsdirektivet.

¹⁰ Förslag till Europaparlamentets och rådets direktiv om proportionalitetsprövning före antagandet av ny reglering av yrken (KOM [2016] 822 slutlig).

¹¹ Prop. 2015/16:44 s. 48.

är ett elektroniskt bevis som styrker att innehavaren antingen uppfyller alla villkor för att tillfälligt tillhandahålla tjänster i en mottagande medlemsstat, eller att innehavarens yrkeskvalifikationer erkänts för etablering i en mottagande medlemsstat.

Direktivet skiljer mellan *frihet att tillhandahålla tjänster* och *etableringsfrihet*. Bestämmelserna om frihet att tillhandahålla tjänster tar sikte på de fall där yrkesutövaren flyttar till den mottagande staten för att tillfälligt utöva ett reglerat yrke. Om yrkesutövaren mer stadigvarande vill utöva yrket i en annan medlemsstat än den där han eller hon förvärvat sina yrkeskvalifikationer ska i stället reglerna om etableringsfrihet tillämpas. Grundregeln i direktivet är att medlemsstaterna vid etablering kan kräva ett nationellt godkännande av yrkesutövaren, medan det vid tillfällig yrkesutövning endast ska krävas att yrkesutövaren lagligen utövar samma yrke i sitt ursprungsland.

Friheten att tillhandahålla tjänster regleras i avdelning II i direktivet. Där ges yrkesutövare en vidsträckt rätt att tillfälligt utöva sitt yrke i en annan medlemsstat utan hinder av de krav på yrkeskvalifikationer som den staten annars ställer för utövandet av yrket (se artikel 5). Detta gäller under förutsättning att den yrkesverksamme är lagligen etablerad i en annan medlemsstat för att utöva samma yrke. Även om yrket inte är reglerat i etableringsstaten har yrkesutövare en sådan rätt, men då krävs det att han eller hon har utövat yrket under minst ett år i en eller flera andra medlemsstater under de senaste tio åren som föregår tillhandahållandet av tjänsten.

Medlemsstaterna kan kräva att en person som avser att bedriva tillfällig verksamhet i landet på förhand underrättar behöriga myndigheter i den mottagande medlemsstaten (artikel 7). Till en sådan underrättelse kan medlemsstaten kräva att det ska bifogas bl.a. bevis om nationalitet, intyg som visar att innehavaren är lagligt etablerad i en medlemsstat för att där bedriva verksamheten i fråga, uppgift om försäkringskydd och bevis om yrkeskvalifikationer. Underrättelsen ska förnyas en gång om året.

För den som mer än tillfälligt vill bedriva verksamhet i landet finns regler om *etableringsfrihet* i avdelning III i direktivet. Där regleras under vilka förutsättningar yrkeskvalifikationer ska erkännas.

Den svenska regleringen

Yrkeskvalifikationsdirektivet har genomförts i svensk rätt genom lagen (2016:145) om erkännande av yrkeskvalifikationer. Av lagen följer att en yrkesutövare har rätt att tillfälligt utöva ett reglerat yrke i Sverige, om yrkesutövaren är lagligen etablerad i en annan stat inom EES eller i Schweiz för att där utöva samma yrke och yrket är reglerat i etableringsstaten eller, om yrket inte är reglerat i den staten, om yrkesutövaren har utövat yrket i minst ett år i en eller flera andra stater inom EES eller i Schweiz under de tio år som föregår utövandet av yrket i Sverige (6 § lagen om erkännande av yrkeskvalifikationer). Om det är särskilt föreskrivet får den ansvariga myndigheten kräva en förhandsunderrättelse från yrkesutövaren och en förhandskontroll av dennes yrkeskvalifikationer som förutsättning för att han eller hon ska få utöva yrket tillfälligt (7 § lagen om erkännande av yrkeskvalifikationer).

Lagen om erkännande av yrkeskvalifikationer innehåller också bestämmelser som reglerar möjligheten för yrkesutövare som är verksamma i andra länder inom EES eller i Schweiz att få sina yrkeskvalifikationer erkända i Sverige. Ett sådant erkännande ger yrkesutövaren rätt till tillträde till ett reglerat yrke i Sverige och därmed rätt att utöva det yrket på samma villkor som om yrkesutövaren hade förvärvat sina yrkeskvalifikationer här i landet.

I 3 § fastighetsmäklarförordningen finns en erinran om att bestämmelserna i lagen om erkännande av yrkeskvalifikationer gäller för mäklare. Rent konkret innebär regleringen att en mäklare som är verksam i en annan stat än Sverige inom EES eller i Schweiz har rätt att tillfälligt utöva förmedlingsverksamhet i landet utan att ansöka om registrering. I stället ska mäklaren på förhand ge in en skriftlig underrättelse till Fastighetsmäklarinspektionen. Av 4 § fastighetsmäklarförordningen framgår vilka uppgifter underrättelsen ska innehålla och vilka bevis och intyg som ska fogas till den. När en fullständig underrättelse med bifogade handlingar har kommit in till Fastighetsmäklarinspektionen ska mäklaren anses vara registrerad (5 § fastighetsmäklarlagen). Fastighetsmäklarinspektionen har utfärdat ytterligare föreskrifter på området (KAMFS 2013:3).

En mäklare som är verksam inom EES eller i Schweiz och som vill etablera sig i landet måste normalt ansöka om registrering hos Fastighetsmäklarinspektionen. Mäklaren kan då under vissa förutsättningar

få sina yrkeskvalifikationer erkända i Sverige. I övrigt gäller dock samma krav som för den som ansöker om registrering med stöd av en svensk utbildning, vilket bl.a. innebär att mäklaren måste ha en ansvarsförsäkring och vara redbar och lämplig för yrket.

Vår bedömning

En mäklare som är verksam i en annan stat än Sverige inom EES eller i Schweiz och som tillfälligt vill förmedla hyresrätter med en månads-hyra på 10 000 euro eller mer kommer inte att behöva registrera sig. Däremot ska en sådan mäklare, i enlighet med vad som är tillåtet enligt yrkeskvalifikationsdirektivet, underrätta Fastighetsmäklarinspektionen om verksamheten på förhand. Vidare ska en sådan mäklares utländska yrkeskvalifikationer kunna erkännas, med den följden att mäklaren får rätt att utöva yrket på samma villkor som om mäklaren förvärvat sina yrkeskvalifikationer i Sverige. Denna reglering stämmer överens med de krav som ställs i yrkeskvalifikationsdirektivet.

Förslaget att inrätta en ny registreringskategori kommer att leda till att en del mäklare som i dag inte omfattas av någon registreringsplikt kommer att vara skyldiga att registrera sig. Detta är tillåtet enligt yrkeskvalifikationsdirektivet. Direktivet syftar inte till att reglera rätten att utöva vissa yrken, utan till att göra det möjligt för yrkesutövare som har förvärvat sina kvalifikationer i utlandet att bedriva verksamhet i landet. Medlemsstaterna har rätt att själva bestämma vilka krav som ska ställas, men ska då, enligt artikel 59, säkerställa att de nationella reglerna

- inte diskriminerar i förhållande till medborgarskap eller boställningsort,
- är berättigade av ett allmänintresse, och
- är lämpliga för att uppnå målsättningen och inte är onödigt långtgående.

Inför medlemsstaten sådana krav ska den meddela detta till kommissionen.

Vårt förslag är direkt föranlett av kraven i det reviderade fjärde penningtvättsdirektivet. Syftet med direktivet är att skydda det finansiella systemet genom att förebygga, upptäcka och utreda penningtvätt och finansiering av terrorism. EU-domstolen har godtagit att kampen mot penningtvätt är ett tvingande skäl av allmänintresse som kan motivera en inskränkning i friheten att tillhandahålla tjänster.¹²

Skyldigheten för en mäklare att registrera sig om han eller hon mer än tillfälligt vill bedriva verksamhet i landet kommer att gälla oavsett vilken nationalitet mäklaren har och oberoende av var mäklaren bedriver sin verksamhet. Förslaget diskriminerar därför inte någon på grund av nationalitet eller vistelseort. Vi anser vidare att förslaget är lämpligt för att uppnå målsättningen och att det inte går längre än nödvändigt. Vi har övervägt mindre ingripande åtgärder, t.ex. att låta dessa mäklare omfattas av ett anmälningsförfarande och att undanta företagsmäklare från registreringskyldigheten, men gjort bedömningen att det avsedda resultatet inte kan uppnås med mindre ingripande åtgärder. Mot denna bakgrund anser vi att förslaget lever upp till kraven i yrkeskvalifikationsdirektivet. Kommissionen bör dock informeras om kraven och skälen för dessa (se artikel 59.5).

I detta sammanhang kan nämnas att Europeiska kommissionen år 2017 presenterade ett meddelande om vägledning med reformrekommendationer för reglering av yrkesmässiga tjänster. Meddelandet har kopplingar till yrkeskvalifikationsdirektivet och bygger på en ömsesidig utvärdering av reglerade yrken som gjordes i anslutning till att direktivet omförhandlades och antogs i ny version 2013. Meddelandet syftar till att förmå medlemsstaterna att genomföra konkreta anpassningar till det befintliga regelverket för vissa reglerade yrken. Till dessa reglerade yrken hör bl.a. fastighetsmäklare. Beträffande den svenska lagstiftningen rekommenderade kommissionen Sverige att

- beakta möjligheten att låta andra yrkesutövare få tillträde till de verksamheter som för närvarande endast är förbehållna fastighetsmäklare,
- utvärdera om de obligatoriska kvalifikationskraven är nödvändiga mot bakgrund av de uppgifter som fastighetsmäklare utför och målen med regleringen, och

¹² EU-domstolens dom i mål C-212/11 *Jyske Bank Gibraltar Ltd mot Administración del Estado*.

- överväga möjligheten till alternativa vägar till yrket.

Det ingår dock inte i vårt uppdrag att ta ställning till om det finns anledning att lätta på kraven för att kunna bedriva förmedlingsverksamhet eller öppna för alternativa vägar till yrket. Vi har därför inte utrett de frågor som rekommendationen rymmer.

Tjänstedirektivet

Tjänstedirektivets regler syftar till att skapa en gemensam marknad för tjänster och är tillämpligt på tjänster som tillhandahålls av en fysisk eller juridisk person som är etablerad i en medlemsstat i EU (artikel 2.1). Tjänst är ett centralt begrepp i direktivet och omfattar bland annat mäklarverksamhet.

Grundtanken är att tjänstedirektivet i vissa fall ska tillämpas som ett komplement till annan EU-rättslig lagstiftning. Om någon bestämmelse i tjänstedirektivet strider mot en bestämmelse i en annan gemenskapsrättsakt som reglerar specifika frågor om tillträde till och utövande av en tjänsteverksamhet inom särskilda områden eller för särskilda yrken, ska bestämmelsen i den andra gemenskapsrättsakten ges företräde (artikel 3). Detta gäller dock endast den specifika bestämmelse som ger upphov till konflikten. Tjänstedirektivets övriga bestämmelser ska fortfarande tillämpas.

För mäklarnas del får detta betydelse eftersom de omfattas både av tjänstedirektivet och av yrkeskvalifikationsdirektivet. Vid en konflikt mellan bestämmelserna i de olika direktiven har därför yrkeskvalifikationsdirektivets regler om erkännande av yrkeskvalifikationer företräde framför tjänstedirektivets regler. Av de krav som ställs för att kunna registreras som fastighetsmäklare är det endast kravet på tillfredsställande utbildning som omfattas av yrkeskvalifikationsdirektivets bestämmelser. Andra krav i tillståndsprövningen, exempelvis kontrollen av att sökanden inte är försatt i konkurs, liksom själva tillståndsförfarandet omfattas av tjänstedirektivets regler och ska utvärderas enligt dessa.

Precis som yrkeskvalifikationsdirektivet skiljer tjänstedirektivet mellan etablering och fri rörlighet för tjänster. En aktör som flyttar till en annan medlemsstat för att där utöva tjänsteverksamhet kan antingen omfattas av etableringsfriheten eller av den fria rörligheten

för tjänster, beroende på om tjänsteutövandet är av tillfällig karaktär eller inte. Gränsdragningen mellan etablering och fri rörlighet av tjänster kan vara svår att göra och en bedömning får göras i varje enskilt fall. Vid denna bedömning bör bl.a. tjänstens varaktighet och regelbundenhet samt hur ofta tjänsten har tillhandahållits beaktas.¹³

Tjänstedirektivets bestämmelser om etablering

Möjligheten att ställa upp tillståndskrav och vissa andra krav vid etablering regleras i artiklarna 9–15 i tjänstedirektivet. Enligt artikel 9 i direktivet får medlemsstaterna endast kräva tillstånd för tillträde till och utövande av tjänsteverksamhet om

- a) tillståndsförfarandet inte diskriminerar tjänsteleverantören i fråga,
- b) behovet av ett tillståndsförfarande är motiverat av tvingande hänsyn till allmänintresset, och
- c) det eftersträvade målet inte kan uppnås med en mindre begränsande åtgärd (proportionalitet), i synnerhet därför att en efterhandskontroll skulle ske för sent för att få någon reell verkan.

Att en medlemsstat inte får diskriminera någon tjänsteleverantör innebär att sökandena ska behandlas lika och ges lika förutsättningar för att få tillstånd för etablering i medlemsstaten. Av praxis från EU-domstolen följer att såväl öppen som förtäckt diskriminering omfattas av förbudet.

Enligt EU-domstolens praxis utgör bl.a. folkhälsan, konsumentskyddet, djurhälsan, miljöskyddet och skyddet av stadsmiljön tvingande hänsyn till allmänintresset. De skäl som medlemsstaten framför ska dock vara genuina och inte kunna misstänkas utgöra ett förtäckt skydd för den egna marknaden eller för statens ekonomiska intressen. Huruvida ett nationellt tillståndsförfarande är tillåtligt eller inte får i slutändan avgöras av EU-domstolen.

Kravet på proportionalitet innebär att ett tillståndsförfarande endast är godtagbart om det eftersträvade ändamålet inte kan uppnås med mindre begränsande åtgärder.

¹³ Se EU-domstolens domar i målen C-55/94 *Gebhard* och C-215/01 *Schnitzer*.

I artiklarna 10–13 regleras hur tillståndsförfarandet ska vara utformat. Tillståndsförfaranden ska grundas på kriterier som hindrar de behöriga myndigheterna från att göra en godtycklig bedömning. Utöver tidigare nämnda kriterier om icke-diskriminering, hänsyn till allmänintresset och proportionalitet, ska kriterierna också vara tydliga, objektiva, offentligtgjorda i förväg samt öppna för insyn och tillgängliga (artikel 10).

Artikel 14 innehåller en lista över krav som inte får ställas som förutsättning för att någon ska få utöva tjänsteverksamhet på landets territorium. De otillåtna kraven bygger på praxis från EU-domstolen. Bland annat får medlemsstaterna inte ställa upp diskriminerande krav som grundar sig direkt eller indirekt på nationalitet eller, i fråga om företag, platsen för dess säte. Inte heller får medlemsstaterna ställa upp förbud mot att vara etablerad i flera medlemsstater eller inskränka tjänsteleverantörens frihet att välja om etableringen ska ske i form av en agentur, en filial eller ett dotterbolag.

I artikel 15 anges vissa ytterligare krav som endast får införas om de är icke-diskriminerande, nödvändiga och proportionerliga. Det handlar bl.a. om kvantitativa eller geografiska begränsningar, skyldigheten för tjänsteleverantören att ha en viss juridisk form, krav som rör företagets kapitalinnehav och krav på minsta antalet anställda. Medlemsstaterna får inte heller ställa upp krav som innebär att endast vissa tjänsteleverantörer på grund av verksamhetens särskilda karaktär får starta tjänsteverksamheten i fråga, med undantag för krav som rör områden som omfattas av yrkeskvalifikationsdirektivet eller andra gemenskapsinstrument.

Vår bedömning

Förslaget att inrätta en ny registreringskategori kommer att leda till att vissa mäklare som inte tidigare var skyldiga att registrera sig kommer att omfattas av en sådan skyldighet. För att införa ett krav på tillstånd för etablering måste det finnas tillräckligt starka skäl. Tillståndsförfarandet måste vara icke-diskriminerande, motiverat av tvingande hänsyn till allmänintresset och syftet ska inte kunna uppnås på ett mindre ingripande sätt (se artikel 9).

Som framgått är vårt förslag direkt föranlett av kraven i det reviderade fjärde penningtvättsdirektivet, vilket är ett sådant tvingande

skäl av allmänintresse som kan motivera en inskränkning i friheten att tillhandahålla tjänster.¹⁴ Förslaget kommer att gälla oavsett varifrån mäklaren kommer och diskriminerar därför inte någon på grund av nationalitet eller vistelseort. Vi anser inte heller att det eftersträvade målet kan uppnås med en mindre begränsande åtgärd, t.ex. genom att låta denna typ av mäklare omfattas av en anmälningssplikt i stället för ett tillståndsförfarande. Syftet med att låta dessa mäklare omfattas av penningtvättslagen är att minska riskerna för penningtvätt och terrorism. Genom att ställa upp vissa krav som förutsättning för registrering kan Fastighetsmäklarinspektionen på förhand neka en ansökan om registrering från en mäklare som inte bedöms lämplig och därmed försvåra för en sådan mäklare att verka i branschen, något som ligger i linje med penningtvätsregleringens syfte. Vi gör därför bedömningen att förslaget är proportionerligt och att det inte går utöver vad som krävs för att uppnå målet med lagstiftningen. Bestämmelserna om registrering föreslås införas i lag och förordning. Kriterierna för registrering kommer därigenom vara tydliga och offentliggjorda i förväg. Dessutom är kriterierna utformade på ett sådant sätt att de hindrar Fastighetsmäklarinspektionen från att göra en godtycklig bedömning. Mot denna bakgrund gör vi bedömningen att det föreslagna tillståndsförfarandet inte strider mot artikel 9 i tjänstedirektivet.

Förslaget innehåller inte några sådana förbjudna krav som anges i artikel 14. Däremot innebär förslaget att endast vissa tjänstleverantörer får starta tjänsteverksamheten. Av artikel 15.2 d följer att ett sådant krav endast får ställas om det är icke-diskriminerande, nödvändigt och proportionerligt. Bestämmelsen är inte tillämplig på krav som rör områden som omfattas av yrkeskvalifikationsdirektivet. Mäklare är i Sverige ett sådant reglerat yrke som omfattas av yrkeskvalifikationsdirektivet. Som nämnts är det dock endast kravet på tillfredsställande utbildning som omfattas av yrkeskvalifikationsdirektivets bestämmelser. Övriga krav i tillståndsprövningen, exempelvis kontrollen av att sökanden inte är försatt i konkurs, liksom själva tillståndsförfarandet omfattas av tjänstedirektivets regler och ska utvärderas enligt dessa. Som framgått har vi gjort bedömningen att de krav som ställs är icke-diskriminerande, nödvändiga och proportionerliga. Förslaget bör därför inte strida mot tjänstedirektivet i denna del.

¹⁴ EU-domstolens dom i mål C-212/11 *Jyske Bank Gibraltar Ltd mot Administración del Estado*.

Enligt artikel 15.7 i tjänstedirektivet ska medlemsstaterna anmäla förslag till nya lagar och andra författningar till kommissionen om de innebär att medlemsstaterna föreskriver att yrkesutövarna måste uppfylla vissa krav för att få utöva verksamheten. Bland annat ska en sådan anmälan göras om endast vissa tjänsteleverantörer på grund av verksamhetens särskilda karaktär får starta tjänsteverksamheten i fråga. Lagförslaget bör därför anmälas till kommissionen.

Tjänstedirektivets bestämmelser om frihet att tillhandahålla tjänster

Möjligheten att ställa upp krav för den som tillfälligt vill tillhandahålla sina tjänster i landet är mer begränsad än möjligheten att ställa upp särskilda krav för etablering. Undantag från principen om fri rörlighet för tillfälligt tillhandahållande av tjänster får endast ske om kraven är icke-diskriminerande, nödvändiga och proportionerliga (se artikel 16).

Enligt artikel 16.2 får medlemsstaterna inte begränsa friheten att tillhandahålla tjänster för tjänsteleverantörer som är etablerade i en annan medlemsstat genom att ställa vissa i artikeln angivna otillåtna krav. Till dessa krav hör att medlemsstaterna inte får kräva att tjänsteleverantörer från andra medlemsstater måste ha tillstånd eller skriva in sig i ett register innan de kan börja tillhandahålla sina tjänster (artikel 16.2 b). Detta gäller dock inte tillstånd eller registreringsförfaranden som föreskrivs i andra gemenskapsinstrument, t.ex. yrkeskvalifikationsdirektivet.¹⁵

Vår bedömning

En person som är verksam som mäklare i ett annat land inom EES och i Schweiz som tillfälligt vill utöva fastighetsmäklaryrket i Sverige är inte skyldig att ansöka om registrering. I stället ska han eller hon på förhand ge in en skriftlig underrättelse till Fastighetsmäklarinspektionen. Denna reglering har utformats i enlighet med kraven i yrkeskvalifikationsdirektivet och kommer att gälla även för mäklare som

¹⁵ Kommissionens handbok om genomförandet av tjänstedirektivet (2007), s. 38. Se även artikel 17.6.

omfattas av skyldigheten att registrera sig som särskilda hyresförmedlare. I övrigt innebär vårt förslag inte något hinder för en mäklare som är verksam i ett annat land inom EES eller i Schweiz att tillfälligt bedriva förmedlingsverksamhet i Sverige. Vi anser därför att förslaget till ny registreringskategori inte strider mot bestämmelserna om frihet att tillhandahålla tjänster i tjänstedirektivet.

Enligt artikel 39.5 i tjänstedirektivet ska ett förslag anmälas till kommissionen om det innehåller krav som är tillämpliga på tjänsteleverantörer som är etablerade i ett annat land inom EU/EES och som vill tillhandahålla tjänster i Sverige utan att etablera sig här. Anmälan ska ske om tillämpningen av de nationella kraven skulle kunna strida mot principerna om icke-diskriminering, nödvändighet och proportionalitet. Vårt förslag innehåller inte några sådana krav och förslaget behöver därför inte anmälas enligt artikel 39.5.

Tjänstedirektivets bestämmelser om verksamheter på flera olika områden

Medlemsstaterna ska enligt artikel 25 i tjänstedirektivet säkerställa att tjänsteleverantörer inte åläggs krav som innebär att de endast får utöva en viss angiven verksamhet eller som inskränker möjligheten att utöva flera verksamheter gemensamt eller i partnerskap. Sådana krav får dock ställas på reglerade yrken om det är motiverat för att garantera deras oberoende och opartiskhet. Fastighetsmäklare är ett sådant reglerat yrke som omfattas av direktivet.

Enligt 14 § fastighetsmäklarlagen får en mäklare inte ägna sig åt verksamhet som är ägnad att rubba förtroendet för honom eller henne som mäklare. Förbudet mot att ägna sig åt förtroenderubbande verksamhet kommer att gälla även för mäklare med särskild registrering för hyresförmedlare. I svensk rätt är mäklarens roll som opartisk mellanman av central betydelse. Mäklaren fyller en viktig funktion vid förmedlingen och det är av stor vikt att framför allt konsumenterna kan förlita sig på att mäklaren inte påverkas av ovidkommande intressen. De bestämmelser som finns i 14 § fastighetsmäklarlagen bedöms därför förenliga med tjänstedirektivets bestämmelser.¹⁶

¹⁶ Se även prop. 2008/09:187 s. 168.

*Förslaget till direktiv om proportionalitetsprövning
före antagandet av ny reglering av yrken*

För närvarande pågår förhandlingar om ett nytt direktiv om proportionalitetsprövning före antagandet av en ny reglering av yrken. Direktivet syftar till att inrätta en rättslig ram för proportionalitetsbedömningar för att undvika att oproportionerliga åtgärder antas. I ingressen till förslaget till direktiv framhålls att det är medlemsstaternas sak att besluta om och på vilket sätt det finns anledning att reglera ett yrke, under förutsättning att det inte finns särskilda bestämmelser om detta i unionsrätten och att regleringen sker inom ramen för principerna om icke-diskriminering och proportionalitet.

Direktivet ska tillämpas på samma verksamheter som omfattas av yrkeskvalifikationsdirektivet och ska ses som ett komplement till det direktivet (artikel 2). Direktivet gäller alltså för alla medborgare inom samarbetsområdet och omfattar både egenföretagare och anställda som vill utöva ett reglerat yrke i en annan medlemsstat än den där de har förvärvat sina yrkeskvalifikationer. Med reglerat yrke avses samma sak som i yrkeskvalifikationsdirektivet (artikel 3).

Enligt direktivet ska medlemsstaterna se till att de behöriga myndigheterna, innan nya bestämmelser i lagar eller andra författningar som begränsar tillträdet till eller utövandet av reglerade yrken införs, eller befintliga bestämmelser ändras, bedömer bestämmelsernas proportionalitet i enlighet med de regler som fastställs i direktivet (artikel 4). Medlemsstaterna ska också bedöma om bestämmelserna är nödvändiga och lämpliga för att säkerställa att det eftersträvade målet nås och att de inte går utöver vad som är nödvändigt för att nå detta mål (artikel 6). Vid bedömningen av bestämmelsernas nödvändighet och proportionalitet ska de behöriga myndigheterna särskilt beakta bl.a. följande:

- karaktären av riskerna för de mål av allmänt intresse som eftersträvas, i synnerhet riskerna för konsumenter, yrkesutövare eller tredje parter,
- bestämmelsens lämplighet,
- bestämmelsens nödvändighet, särskilt om befintliga bestämmelser av specifik eller mer generell karaktär, t.ex. produktsäkerhetslagstiftning eller konsumentskydds rätt, är otillräckliga för att skydda det mål som eftersträvas, och

- möjligheten att använda mindre restriktiva medel för att uppnå målet av allmänt intresse.

Direktivet ska alltså tillämpas på de verksamheter som omfattas av yrkeskvalifikationsdirektivet, dvs. på medborgare i en medlemsstat som vill utöva ett reglerat yrke som egenföretagare eller anställd. Förslaget till ny registreringskategori för särskilda hyresförmedlare faller därför inom direktivets tillämpningsområde. Den nya registreringskategorin begränsar i viss utsträckning tillträdet till fastighetsmäklaryrket. Denna begränsning införs emellertid för att tillgodose kraven i det reviderade fjärde penningtvättsdirektivet. I enlighet med vad vi anfört i anslutning till yrkeskvalifikationsdirektivet anser vi att den föreslagna regleringen är proportionerlig och inte kan genomföras på ett mindre ingripande sätt. Vi gör därför bedömningen att vårt förslag inte strider mot direktivets bestämmelser.

8 Registrering av fastighetsmäklarföretag

8.1 En registreringskyldighet för fastighetsmäklarföretag

Förslag: Ett fastighetsmäklarföretag ska vara skyldigt att registrera sig hos Fastighetsmäklarinspektionen.

Registreringen ska avse fullständig registrering, särskild registrering för hyresförmedlare eller registrering för hyresförmedlare.

För prövning av en ansökan om registrering ska mäklarföretaget betala en ansökningsavgift. Mäklarföretaget ska även betala en årlig avgift.

Skäl för förslaget

En registreringsplikt för fastighetsmäklarföretag

I vårt uppdrag ingår att lämna förslag på ett ändamålsenligt system med registreringsplikt för fastighetsmäklarföretagen.

Genom att införa en registreringskyldighet för mäklarföretag får Fastighetsmäklarinspektionen kännedom om vilka mäklarföretag som är verksamma på marknaden. Detta utgör en grundläggande förutsättning för att Fastighetsmäklarinspektionen ska kunna bedriva en effektiv tillsyn. Det kan visserligen hävdas att Fastighetsmäklarinspektionen redan har god kännedom om vilka mäklarföretag som finns på marknaden eftersom en mäklare är skyldig att lämna uppgifter om sin arbetsgivare i samband med att mäklaren ansöker om registrering (1 § fastighetsmäklarförordningen [2011:668]). Om mäklaren byter arbetsgivare är han eller hon dessutom skyldig att

anmäla detta till Fastighetsmäklarinspektionen (9 § fastighetsmäklarförordningen). En mäklare som underlåter att anmäla sådana ändringar kan föreläggas av Fastighetsmäklarinspektionen att inkomma med dessa uppgifter. Skulle mäklaren inte rätta sig efter föreläggandet kan han eller hon varnas eller få sin registrering återkallad.¹ Även om Fastighetsmäklarinspektionen redan i dag bör ha relativt god kännedom om vilka fastighetsmäklarföretag som är verksamma på marknaden anser vi att ansvaret för att upplysa tillsynsmyndigheten inte enbart bör ligga på de i företaget verksamma mäklarna. Fastighetsmäklarföretaget bör ha ett eget ansvar för att upplysa Fastighetsmäklarinspektionen om verksamheten.

De krav som det reviderade fjärde penningtvättsdirektivet ställer på svensk lagstiftning utgör en annan anledning för att införa en registreringsskyldighet för mäklarföretagen. Som framgår av avsnitt 6.1 har vi gjort bedömningen att de svenska mäklarföretagen måste omfattas av direktivets tillämpningsområde om direktivets syfte ska uppnås. Direktivet ställer bl.a. krav på att det ska vara möjligt att pröva lämpligheten av ägare och personer i ledande befattning i de företag som omfattas av direktivet. En registreringsskyldighet skulle möjliggöra för Fastighetsmäklarinspektionen att göra denna prövning redan innan mäklarföretaget påbörjar sin verksamhet. Om rätten till registrering förenas med vissa grundläggande krav, t.ex. att företaget inte får vara i konkurs och att företaget ska vara redbart och i övrigt lämpat att utöva förmedlingsverksamhet i, kan Fastighetsmäklarinspektionen också i ett tidigt skede sälla bort oseriösa aktörer från marknaden.

Mot denna bakgrund föreslår vi att mäklarföretagen ska vara skyldiga att registrera sig. Förslaget påverkar inte fastighetsmäklarens registreringsskyldighet. En fysisk person som bedriver sådan verksamhet som avses i 1 § fastighetsmäklarlagen (2011:666) ska alltså också framöver vara skyldig att registrera sig hos Fastighetsmäklarinspektionen även om han eller hon driver sin verksamhet i ett registrerat fastighetsmäklarföretag.

¹ Se Fastighetsmäklarinspektionens avgörande 2012-08-29:5.

Vilken registrering ska mäklarföretaget ha?

Det finns för närvarande två typer av registrering för mäklare, fullständig registrering och registrering för hyresförmedlare. Vi föreslår att det därutöver ska införas en ny tredje registreringskategori, särskild registrering för hyresförmedlare, för mäklare som förmedlar hyresrätter med en månadshyra på 10 000 euro eller mer (se avsnitt 7.3).

Vilken registrering mäklaren har styr vilket regelverk som gäller. En mäklare med fullständig registrering omfattas fullt ut av bestämmelserna i fastighetsmäklarlagen och lagen (2017:630) om åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism (penningtvättslagen). För en mäklare med registrering för hyresförmedlare gäller inte penningtvättslagens bestämmelser och inte heller samtliga bestämmelser i fastighetsmäklarlagen. Dessutom är kraven för registrering, t.ex. när det gäller försäkringsbeloppet i ansvarsförsäkringen och utbildningens innehåll, lägre ställda än för mäklare med fullständig registrering. En mäklare med särskild registrering för hyresförmedlare ska i huvudsak omfattas av samma regelverk som registrerade hyresförmedlare, med den skillnaden att även penningtvättslagens bestämmelser ska gälla.

Det bör enligt vår uppfattning finnas olika registreringskategorier även för mäklarföretagen. Om det bara skulle finnas en registreringskategori för mäklarföretag skulle det innebära att samtliga mäklarföretag skulle omfattas av penningtvättslagens bestämmelser, oavsett om de mäklare som bedriver verksamhet i företaget omfattas av dessa bestämmelser. Detta behövs inte för att uppfylla kraven i det reviderade fjärde penningtvättsdirektivet, och är inte heller nödvändigt av någon annan anledning. Vi anser i stället att motsvarande registreringskategorier som gäller för mäklare även bör gälla för mäklarföretagen.

Mäklarföretaget ska ha en fullständig registrering om någon mäklare i företaget ägnar sig åt yrkesmässig förmedling av all den egendom som anges i 1 § fastighetsmäklarlagen. Om samtliga mäklare i mäklarföretaget enbart ägnar sig åt yrkesmässig förmedling av hyresrätter med en månadshyra som understiger 10 000 euro, ska mäklarföretaget registreras som hyresförmedlare. Om någon mäklare i mäklarföretaget har en sådan särskild registrering för hyresförmedlare som tillåter förmedling av hyresrätter med en månadshyra på 10 000 euro eller mer, och det i företaget inte finns någon mäklare

som är skyldig att inneha en fullständig registrering, ska mäklar-företaget registreras som särskild hyresförmedlare.

Betydelsen av att ett mäklarföretag är registrerat

Fastighetsmäklarlagen ska gälla för *registrerade* mäklar-företag. Vilka civilrättsliga och näringsrättsliga regler som ska gälla för registrerade mäklar-företag återkommer vi till i avsnitt 9–11. Fastighetsmäklar-lagens bestämmelser torde även kunna tillämpas analogt om det i ett registrerat mäklar-företag bedrivs verksamhet som inte utgör för-medling i fastighetsmäklarlagens bemärkelse, eller om det förmedlas andra objekt än sådana som avses i 1 § fastighetsmäklarlagen. Det motsvarar vad som gäller för mäklare.² Mäklar-företag med fullständig registrering eller särskild registrering för hyresförmedlare ska också omfattas av penningtvätsreglerna.

Mäklar-företag som inte är registrerade står inte under tillsyn av Fastighetsmäklarinspektionen, vilket innebär att inspektionen inte har någon möjlighet att ingripa med disciplinära åtgärder om före-taget åsidosätter skyldigheter enligt fastighetsmäklarlagen. Fastig-hetsmäklarinspektionen ska dock kunna förelägga ett oregistrerat mäklar-företag att registrera sig, om företaget omfattas av en sådan skyldighet. Följer mäklar-företaget inte ett sådant föreläggande ska Fastighetsmäklarinspektionen kunna förelägga företaget att upphöra med sin verksamhet (se avsnitt 11.2.2). De civilrättsliga bestämmel-ser som ska gälla för registrerade mäklar-företag torde också, i likhet med vad som gäller vid en oregistrerad mäklares förmedling, kunna tillämpas analogt för mäklar-företag som inte är registrerade.³ Detta torde främst få betydelse vid frågor om skadestånd.

Ett mäklar-företag ska betala ansökningsavgift och årlig avgift

Det förhållandet att Fastighetsmäklarinspektionen får ansvaret för att registrera mäklar-företag och utöva tillsyn över dessa kommer att innebära en ökad arbetsbörda för myndigheten. Det är därför natur-

² För mäklare, se prop. 2010/11:15 s. 45 och Melin, Fastighetsmäklarlagen (1 september 2016, Zeteo), kommentaren till 1 § under rubriken ”Definitioner och tillämpningsområde”.

³ Se prop. 2010/11:15 s. 45 och Melin, Fastighetsmäklarlagen (1 september 2016, Zeteo), kommentaren till 1 § under rubriken ”Definitioner och tillämpningsområde”.

ligt att de företag som ansöker om registrering ska betala en ansökningsavgift. Även kostnaderna för tillsynsverksamheten bör täckas av avgifter, i form av en årlig avgift. Detta motsvarar vad som gäller för fastighetsmäklarna och på andra områden där det krävs tillstånd för att företag ska få bedriva verksamhet, t.ex. för revisionsbolag. I avsnitt 8.5.2 tar vi ställning till avgifternas storlek.

8.2 Undantag från registreringskyldigheten

Förslag: Registreringskyldigheten ska inte gälla för advokatbolag. Den ska inte heller gälla om mäklarna i mäklar företaget enbart ägnar sig åt förmedling av hyresrätter till objekt med en månads hyra som understiger 10 000 euro och förmedlingen avser

1. kommunal förmedling av hyresrätter,
2. kostnadsfri förmedling av hyresrätter till studerande,
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.

Skäl för förslaget

Vissa fastighetsmäklare är undantagna från registreringskyldigheten

Vissa fastighetsmäklare är undantagna från skyldigheten att registrera sig. Det handlar dels om advokater, dels om fastighetsmäklare som enbart ägnar sig åt viss förmedling av hyresrätter. En mäklare som är undantagen från skyldigheten att registrera sig står inte under tillsyn av Fastighetsmäklarinspektionen.

Enligt våra kommittédirektiv kan det finnas anledning att på motsvarande sätt undanta vissa företag från fastighetsmäklarlagens krav på registrering. Det skulle enligt direktiven i så fall rimligen vara fråga om företag på vilka det redan ställs tillstånds- och tillsynskrav.

Advokatbolag ska undantas från kravet på registrering

En advokat som yrkesmässigt förmedlar fastigheter omfattas inte av fastighetsmäklarlagens krav på registrering. Däremot är lagens civilrättsliga regler tillämpliga, i vart fall genom en analog tillämpning.⁴ Anledningen till att advokater är undantagna från kravet på registrering är att dessa redan står under tillsyn och kontroll av Advokatsamfundets styrelse och disciplinnämnd.⁵ En advokat som åsidosätter sina plikter riskerar att meddelas en varning eller erinran eller, om omständigheterna är synnerligen försvårande, att uteslutas ur samfundet. Om det skulle uppkomma en konflikt mellan vad som utgör god advokatsed och vad som utgör god fastighetsmäklarsed torde Advokatsamfundets disciplinnämnd få tillämpa fastighetsmäklarlagens bestämmelser före sina egna vägledande regler om god advokatsed.⁶ Det kan framhållas att det i praktiken sällan förekommer att advokater bedriver sådan förmedlingsverksamhet som avses i 1 § fastighetsmäklarlagen. Detta beror på att Advokatsamfundet har ansett att det är oförenligt med god advokatsed att en advokat – oavsett i vilken form advokatrörelsen bedrivs – förmedlar fastigheter som inte har direkt samband med ett pågående advokatuppdrag.⁷

Enligt vår uppfattning bör den tillsyn och kontroll som Advokatsamfundet utövar över advokater i allt väsentligt vara tillräcklig för att säkerställa att advokater som bedriver förmedlingsverksamhet uppfyller de krav som ställs i fastighetsmäklarlagen. Huruvida penningtvättsregelverket för advokater och advokatbolag lever upp till kraven i fjärde penningtvättsdirektivet har nyligen analyserats i en promemoria från finansdepartementet.⁸ Där föreslås bl.a. att advokatbolag uttryckligen ska ställas under Advokatsamfundets tillsyn avseende regelverket för penningtvätt och finansiering av terrorism och att det ska vara möjligt att ingripa mot personer i ledningen av ett advokatbolag genom att besluta om sanktionsavgift och ett tillfälligt förbud att ha en sådan befattning. Frågan bereds för närvarande

⁴ Se prop. 1994/95:14 s. 42, prop. 2010/11:15 s. 45, NJA 2000 s. 629 och Melin, Fastighetsmäklarlagen (1 september 2016, Zeteo), kommentaren till 1 § under rubriken ”Definitioner och tillämpningsområde”.

⁵ Prop. 1983/84:16 s. 30. Att Advokatsamfundets styrelse och disciplinnämnd svarar för tillsynen över advokatväsendet följer av 8 kap. 6 § rättegångsbalken.

⁶ Melin, Fastighetsmäklarlagen (1 september 2016, Zeteo), kommentaren till 5 §.

⁷ Melin, Fastighetsmäklarlagen (1 september 2016, Zeteo), kommentaren till 1 §, med hänvisning till Advokatsamfundets disciplinnämnds beslut i D-2007/1509.

⁸ Tillsyn över och ingripanden mot advokatverksamhet vid tillämpning av penningtvättsregelverket (Fi2018/02158/B, maj 2018).

inom Regeringskansliet. Något bärande skäl till att advokatbolag borde omfattas av en registreringsskyldighet och stå under tillsyn även av Fastighetsmäklarinspektionen finns enligt vår mening inte. Advokatbolag ska därför undantas från registreringsskyldigheten.

Vissa mäklarföretag i vilka mäklare bedriver förmedling av hyresrätter ska undantas från kravet på registrering

I 1984 års fastighetsmäklarlag var fastighetsmäklare som förmedlade hyresrätter generellt undantagna från lagens krav på registrering. Det ansågs då vara för långtgående att ställa upp krav på registrering för en självständig förmedlingsverksamhet av hyresrätter.⁹ I förarbetena till lagen uttalade Lagrådet att hyresförmedling i praktiken är en från fastighetsförmedling fristående verksamhet och att skyddsbehovet inte är lika uttalat som när det gäller förmedling av fastigheter eftersom hyresförmedling inte i samma omfattning leder till kapitalinvesteringar.¹⁰

I början av 2000-talet ansåg regeringen emellertid att det fanns ett behov av ökad samhällskontroll och förbättrat konsumentskydd vid yrkesmässig förmedling av hyresrätter.¹¹ Det infördes därför en generell registreringsskyldighet även för fastighetsmäklare som enbart förmedlade hyresrätter. Vissa typer av förmedlingsverksamhet undantogs dock från registreringsskyldigheten, nämligen

- kommunal förmedling av hyresrätter,
- kostnadsfri förmedling av hyresrätter till studerande,
- förmedling av hyresrätter för fritidsändamål,
- förmedling av hyresrätter till lokaler, och
- förmedling av hyresrätter till rum där hyrestiden uppgår till högst två veckor.

I avsnitt 7 föreslår vi att undantaget från registrering inte ska gälla för mäklare som förmedlar hyresrätter med en månadshyra på 10 000 euro eller mer. En mäklare som förmedlar en hyresrätt där

⁹ Prop. 1983/84:16 s. 62 f.

¹⁰ Prop. 1983/84:16 s. 52.

¹¹ Prop. 2002/03:71 s. 10.

månadshyran uppgår till detta belopp ska alltså vara skyldig att registrera sig, även om han eller hon enbart förmedlar sådana hyresrätter som annars är undantagna från kraven på registrering. Samma sak ska gälla för det mäklarföretag i vilket mäklaren bedriver sin verksamhet. I praktiken torde månadshyror på 10 000 euro eller mer nästan alltid avse lokaler, men det kan inte uteslutas att månadshyran för t.ex. fritidshus också kan överstiga detta gränsvärde. Vad som sägs nedan om undantag från registreringskyldigheten gäller alltså inte om mäklare i mäklarföretaget förmedlar hyresrätter med en månads-hyra som motsvarar eller överstiger 10 000 euro.

Skälet till att tjänstemän som är anställda vid en *kommunal bostadsförmedling* inte omfattas av fastighetsmäklarlagens krav på registrering är att det finns andra bestämmelser som ska säkerställa insyn och kontroll för denna typ av verksamhet.¹² Bland annat ska kommunfullmäktige, om en kommun lämnar över skötseln av en kommunal angelägenhet till ett helägt kommunalt bolag eller en stiftelse, utse samtliga styrelseledamöter, se till att det anges i bolagsordningen att fullmäktige får ta ställning till sådana beslut i verksamheten som är av principiell beskaffenhet eller annars av större vikt innan de fattas och se till att bolaget ger allmänheten insyn i den verksamhet som genom avtal lämnas över till privata utförare (10 kap. 3 och 6 §§ kommunallagen [2017:725]). Vidare finns det i offentlighets- och sekretesslagen (2009:400) bestämmelser om rätten att ta del av handlingar hos aktiebolag, handelsbolag, ekonomiska föreningar och stiftelser där kommuner eller landsting utövar ett rättsligt bestämmande inflytande (se t.ex. 2 kap. 3 § offentlighets- och sekretesslagen). Det kan även nämnas att det i 12 kap. jordabalken (1970:994), ofta kallad hyreslagen, finns vissa bestämmelser som avser att skydda hyresgäster från otillbörliga krav på ersättning i samband med bostadsförmedling eller uthyrning av lägenheter. Att ställa upp villkor om särskild ersättning för upplåtelse av bostadslägenhet eller för överlåtelse av hyresrätten till sådan lägenhet är straffbart (65 § hyreslagen). I princip är det förbjudet att ta ut ersättning vid förmedling av en bostadslägenhet. Sådan ersättning får endast tas ut vid yrkesmässig bostadsförmedling och ersättningen följer då en särskild taxa som finns i förordningen (1978:313) om taxa för yrkesmässig bostadsförmedling. År 2018 får ersättningen högst uppgå till 3 000 kronor för en lägenhet i ett en- eller

¹² Prop. 2002/03:71 s. 16.

flerfamiljshus och 1 000 kronor för ett möblerat eller omöblerat rum. När det gäller kö-avgift vid kommunal bostadsförmedling finns särskilda bestämmelser i lagen (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar. Vi anser att den insyn och kontroll som redan finns för denna typ av verksamhet är tillräcklig för att säkerställa att förmedlingsverksamheten bedrivs lagenligt. Mäklar företag i vilka mäklare enbart ägnar sig åt kommunal bostadsförmedling bör därför undantas från kravet på registrering. Det kan anmärkas att det har hävdats att kommunal bostadsförmedling normalt bör vara undantagen från registreringsskyldigheten redan av det skälet att den inte omfattas av fastighetsmäklarlagens definition av vad som utgör förmedling.¹³

Inte heller personer som ägnar sig åt *kostnadsfri förmedling av hyresrätter till studerande* omfattas av fastighetsmäklarlagens krav på registrering. Det kan t.ex. handla om studenter som arbetar ideellt med förmedling av bostäder åt andra studenter. Undantaget motiverades i förarbetena med att sådan verksamhet ofta, i vart fall delvis, torde bygga på ideell verksamhet och att det var för långtgående att ställa upp krav på registrering för sådan verksamhet.¹⁴ Vi delar denna bedömning och anser att även det företag i vilket mäklaren bedriver sin verksamhet bör undantas från registreringsskyldigheten.

Någon registrering krävs inte heller när det är fråga om *förmedling av hyresrätter för fritidsändamål* eller *hyresrätter till rum där hyrestiden uppgår till högst två veckor*. Det handlar då om förmedling av hyresrätter som utgör annat än hyressökandes permanentboende, där den hyressökandes skyddsbehov inte kan anses vara lika starkt som vid förmedling av bostad för permanentboende. Vi gör mot den bakgrunden bedömningen att en registreringsskyldighet inte kan motiveras ur konsumentskyddshänsyn på samma sätt som om det hade varit fråga om en permanentbostad. Med hänsyn till att fastighetsmäklare som bedriver sådan verksamhet är undantagna från skyldigheten att registrera sig är det enligt vår uppfattning inte heller nödvändigt att kräva att de mäklar företag i vilka mäklarna är verkamma ska vara skyldiga att registrera sig.

¹³ Melin, Fastighetsmäklarlagen (1 september 2016, Zeteo), kommentaren till 5 § under rubriken ”Punkten 1”.

¹⁴ Prop. 2002/03:71 s. 16.

Särskilt om förmedling av hyresrätter till lokaler

Slutligen är fastighetsmäklare som enbart ägnar sig åt *förmedling av hyresrätter till lokaler* undantagna från skyldigheten att registrera sig. När undantaget infördes framhöll regeringen att sådan förmedlingsverksamhet i regel riktar sig till näringsidkare eller andra juridiska personer och att det därför inte finns några boendesociala aspekter att ta hänsyn till och inte heller några konsumentskyddshänsyn att beakta.¹⁵

På senare tid har frågan dock väckts om förmedlare av hyresrätter till lokaler bör omfattas av skyldigheten att registrera sig. I SOU 2016:8 föreslog 2015 års penningtvätsutredning att förmedlare av hyresrätter till lokaler skulle omfattas av penningtvättslagens bestämmelser och att fastighetsmäklare som ägnar sig åt sådan verksamhet skulle omfattas av fastighetsmäklarlagens bestämmelser om registrering. Enligt 2015 års penningtvätsutredning skulle det ligga i linje med penningtvätsregleringens syfte att kräva att denna grupp fastighetsmäklare uppfyller vissa grundläggande kriterier, som t.ex. att de inte har näringsförbud och har tillfredsställande utbildning. I betänkandet jämförde utredningen sådan verksamhet med vad som gäller för företagsmäklare. Verksamhet som företagsmäklare fördes in som verksamhetsutövare i penningtvättslagen i samband med genomförandet av det tredje penningtvättsdirektivet. Skälet till detta var att sådan verksamhet ofta har en direkt eller indirekt koppling till särskilt kontantintensiva verksamheter. 2015 års penningtvätsutredning framhöll att det i och för sig inte kan tas för givet att de som enbart ägnar sig åt förmedling av hyresrätter till lokaler skulle vara utsatta för exakt samma risker för penningtvätt och finansiering av terrorism som fastighetsmäklare med fullständig registrering eller företagsmäklare, men att det finns stora likheter mellan verksamheterna och att de sannolikt ger upphov till likartade problem.

Regeringen ansåg emellertid att det förslag som 2015 års penningtvätsutredning lagt fram skulle kunna leda till att även företagsmäklarverksamhet, som i regel inte riktar sig mot konsumenter, skulle komma att omfattas av ett regelverk som i stor utsträckning motiveras av konsumentskyddshänsyn. Det framstod enligt regeringens mening inte som motiverat. Regeringen anförde vidare att frågan om gränsdragningen mot verksamheter där förmedling av hyresrätt

¹⁵ Prop. 2002/03:71 s. 17.

kan ingå som en del i annan verksamhet inte hade varit föremål för en analys i utredningen.¹⁶ Regeringen ansåg därför att frågan om förmedlare av hyreslokaler ska underkastas registreringsskyldighet enligt fastighetsmäklarlagen borde bli föremål för ytterligare analys och överväganden innan ett förslag skulle kunna lämnas.

Hyresförmedlare som förmedlar hyresrätter med en månadshyra på 10 000 euro eller mer omfattas av det ändringsdirektiv till fjärde penningtvättsdirektivet som antogs i maj 2018 och som, med vissa undantag, ska vara genomfört senast den 10 januari 2020. För att tillgodose direktivets krav föreslår vi att det ska införas en ny registreringskategori, särskild registrering för hyresförmedlare, för mäklare som förmedlar hyresrätter där månadshyran uppgår till 10 000 euro eller mer. En motsvarande registreringskyldighet kommer då att gälla för det mäklarföretag som mäklaren är verksam i. Något krav på att även övriga hyresförmedlare ska omfattas av regelverket följer inte av direktivet. Det finns alltså ingen skyldighet enligt direktivet att låta mäklarföretag i vilka mäklare bedriver förmedling av hyresrätter till lokaler omfattas generellt av penningtvättsregelverket.

Med hänsyn till att förmedling av hyresrätter till lokaler kan omsätta stora belopp är det visserligen rimligt att utgå från att lokalhyresförmedlare är utsatta för större risker för att verksamheten utnyttjas för penningtvätt och finansiering av terrorism än andra hyresförmedlare. Denna risk bör dock motverkas redan genom att mäklare som förmedlar hyresrätter där månadshyran motsvarar eller överstiger 10 000 euro kommer att omfattas av penningtvättslagens bestämmelser. Även mäklare som ägnar sig åt förmedling av hyresrätter till lokaler med en månadshyra som understiger detta belopp kan emellertid vara utsatta för risker för penningtvätt och finansiering av terrorism. Det saknas dock underlag för att bedöma hur stora riskerna faktiskt är och att utreda riskerna låter sig inte göras inom ramen för denna utredning.

Vi anser således att det inte är nödvändigt att samtliga mäklarföretag som bedriver verksamhet med förmedling av lokaler ska omfattas av penningtvättslagen för att kraven i ändringsdirektivet ska uppfyllas. Vi anser inte heller att det finns andra tillräckligt starka skäl för att ändå ställa samtliga dessa företag under detta regelverk. Eftersom förmedling av lokaler oftast riktar sig till näringsidkare och

¹⁶ Prop. 2016/17:173 s. 203.

andra juridiska personer finns det inte heller anledning att införa en generell registreringskyldighet för lokalhyresförmedlare för att stärka konsumentskyddet. Någon sådan skyldighet bör därför inte införas.

8.3 Förutsättningar för registrering

8.3.1 Ska det ställas upp särskilda krav för registrering?

Förslag: Fastighetsmäklarinspektionen ska pröva en ansökan om registrering. Endast mäklarföretag som uppfyller vissa förutsättningar ska kunna registreras.

Skäl för förslaget: För att en fastighetsmäklare ska kunna registreras måste vissa förutsättningar vara uppfyllda. Sökanden får inte vara underårig, försatt i konkurs, underkastad näringsförbud eller ha förvaltare enligt 11 kap. 7 § föräldrabalken. Dessutom ska sökanden ha en ansvarsförsäkring, tillfredsställande utbildning, ha för avsikt att vara yrkesverksam som fastighetsmäklare samt vara redbar och i övrigt lämplig som fastighetsmäklare (6 § fastighetsmäklarlagen).

Kravet på registrering infördes genom 1984 års fastighetsmäklarlag.¹⁷ I förarbetena angavs att det fanns skäl för en samhällelig tillsyn över mäklarkåren i dess helhet och att det då var nödvändigt att mäklarna registrerades hos en myndighet. Att enbart registrera sig ansågs dock inte tillräckligt, utan rätten att bli registrerad skulle förenas med vissa krav.¹⁸

När nu fastighetsmäklarföretagen ska omfattas av en skyldighet att registrera sig är frågan om det på motsvarande sätt som gäller för mäklarna bör krävas tillstånd för att få bedriva förmedlingsverksamhet genom att det i lagen ställs upp särskilda krav för att ett företag ska kunna registreras. Alternativet är att införa ett rent anmälningsförfarande, där det för registrering är tillräckligt att ett mäklarföretag som uppfyller vissa formella krav anmäler sin verksamhet till Fastighetsmäklarinspektionen.

Vad som främst talar för att det skulle kunna vara tillräckligt med en anmälningsplikt är att det inte framkommit något som tyder på

¹⁷ Dessförinnan kunde den som drev mäklarverksamhet få auktorisation hos landets handelskammare enligt kungörelsen (1947:336) om auktorisation av fastighetsmäklare.

¹⁸ Prop. 1983/84:16 s. 9.

att det finns några direkta problem knutna till mäklarföretagen som sådana. Registrerade fastighetsmäklare står under tillsyn av Fastighetsmäklarinspektionen och måste registrera sig för att få bedriva yrkesmässig förmedlingsverksamhet. En mäklare som underlåter att registrera sig kan hållas straffrättsligt ansvarig. Eftersom registreringen bygger på en lämplighetsbedömning kan Fastighetsmäklarinspektionen redan på förhand pröva om sökanden är lämpad för att bedriva förmedlingsverksamhet och säkerställa att mäklaren har genomgått relevant utbildning. Det utgör en garanti för att uppdraget kan förväntas bli fullgjort på ett professionellt sätt. Fastighetsmäklarinspektionen har också rätt att ingripa mot en registrerad fastighetsmäklare, om det i ett senare skede skulle visa sig att han eller hon inte uppfyller kraven för registrering. Sammantaget innebär detta att det är svårt för personer som inte är lämpliga som fastighetsmäklare att vara verksamma i branschen och i förlängningen därmed också svårt för oseriösa företag att verka på marknaden.

Det kan ändå finnas anledning att ställa upp vissa krav som förutsättning för registrering. Den största fördelen med en tillståndsgrening är att det ger tillsynsmyndigheten en möjlighet att på förhand bedöma om mäklarföretaget är en seriös aktör. Genom att ställa upp vissa grundläggande lämplighetskrav som förutsättning för registrering av mäklarföretag, t.ex. att mäklarföretaget har ordnad ekonomi och är redbart, kan tillsynsmyndigheten sälla bort näringsidkare som saknar tillfredsställande skydd för sin verksamhet och mäklarföretag som inte är lämpliga att bedriva förmedlingsverksamhet i. Ett ytterligare starkt skäl för en sådan grening är att Fastighetsmäklarinspektionen redan i samband med att mäklarföretaget påbörjar sin verksamhet kan göra den lämplighetsprövning av ägare och personer i ledande ställning i mäklarföretaget som krävs enligt såväl det ursprungliga som det reviderade fjärde penningtvättsdirektivet (se avsnitt 10.3.3).

Ett system med en tillståndsplikt skulle vidare, till skillnad från ett system med en ren anmälningsplikt, innebära att Fastighetsmäklarinspektionen kan återkalla tillståndet om ett mäklarföretag inte längre uppfyller kraven på registrering. Det ger Fastighetsmäklarinspektionen bättre möjligheter att ingripa mot mäklarföretaget än om företaget endast behöver anmäla sin verksamhet. Redan möjligheten att återkalla företagets registrering bör kunna få en viktig preventiv effekt på mäklarföretagens verksamhet. Det skulle också innebära att Fastighetsmäklarinspektionens tillsyn över företagen kan bli mer

effektiv. En sådan reglering skulle kunna stärka konsumenternas skydd på marknaden och bidra till att minska de problem som konsumenterna upplever på området.¹⁹

Vi anser mot denna bakgrund att det är mest ändamålsenligt att ställa upp vissa krav som förutsättning för registrering. En tillståndsplikt för mäklarföretagen kommer visserligen innebära en ökad administration och ökade kostnader för tillsynsmyndigheten. Det gäller inte minst under en inledande övergångsperiod när de mäklar-företag som redan är verksamma på marknaden ska ansöka om tillstånd att vara verksamma som mäklar-företag. Ett alltför administrativt betungande förfarande skulle kunna leda till att tillsynsmyndigheten får mindre tid för den faktiska tillsynen. Vi bedömer dock att fördelarna med en tillståndsreglering står i proportion till den ökade administrativa hantering som ett sådant system kan tänkas medföra och att den ökade administrationen inte utgör tillräckliga skäl för att avstå från en sådan reglering. Det är emellertid viktigt att så långt som möjligt underlätta tillsynsmyndighetens arbete genom en enkel och lättillgänglig lagstiftning.

8.3.2 Vilka krav bör ställas för registrering?

Förslag: För att ett fastighetsmäklar-företag ska registreras ska krävas att företaget

1. inte är i konkurs eller likvidation,
2. har försäkring för skadeståndsansvar,
3. har för avsikt att vara yrkesverksamt som fastighetsmäklar-företag, och
4. är redbart och i övrigt lämpat att utöva förmedlingsverksamhet i.

¹⁹ För närmare information om de problem som konsumenterna upplever på området, se avsnitt 5.4.

För att ett fastighetsmäklar företag ska registreras ska också krävas att den som har ett kvalificerat innehav av andelar i ett mäklar företag eller ingår i dess ledning inte i väsentlig utsträckning har åsidosatt skyldigheter i näringsverksamhet eller har gjort sig skyldig till allvarlig brottslighet.

Med ett kvalificerat innehav ska avses ett direkt eller indirekt ägande i ett företag, om innehavet, beräknat på det sätt som anges i 1 kap. 5 a § lagen (2004:297) om bank- och finansieringsrörelse, representerar tio procent eller mer av kapitalet eller av samtliga röster eller annars möjliggör ett väsentligt inflytande över ledningen av företaget.

Fastighetsmäklarinspektionen ska ges tillgång till sådana uppgifter ur belastningsregistret som är nödvändiga för att myndigheten ska kunna göra en lämplighetsprövning av personer som äger ett mäklar företag eller ingår i dess ledning.

Bedömning: Det bör inte införas några begränsningar utöver lämplighetsprövningen när det gäller vem som får äga ett mäklar företag eller ingå i dess ledning.

Skäl för förslaget och bedömningen

Mäklar företaget ska inte få vara i konkurs eller likvidation

Ett grundläggande krav för att ett mäklar företag ska kunna registreras måste vara att det har ordning på sin ekonomi. Att bedriva förmedlingsverksamhet i ett bolag som är i konkurs eller likvidation är inte lämpligt. Det bör därför gälla ett allmänt förbud mot att utöva förmedlingsverksamhet i ett bolag som är i konkurs eller likvidation. Ett företag som är i konkurs eller likvidation ska nekas registrering och registreringen för ett mäklar företag som försätts i konkurs eller träder i likvidation ska återkallas. Ett motsvarande krav gäller för såväl fastighetsmäklare som för vissa andra juridiska personer som är underkastade registreringsskyldighet (se t.ex. 6 § fastighetsmäklar lagen, 11 § revisorslagen [2001:883] och 2 kap. 6 § lagen [2005:405] om försäkringsförmedling).

Mäklarföretaget ska ha en ansvarsförsäkring

En fastighetsmäklare är skyldig att ha en ansvarsförsäkring. För mäklare med fullständig registrering ska försäkringen täcka en skadeståndsskyldighet upp till 2 000 000 kronor, medan det för mäklare med registrering för hyresförmedlare är tillräckligt att försäkringen täcker skadeståndsskyldighet upp till 200 000 kronor. Kravet på ansvarsförsäkring är ett viktigt inslag i det konsumentskydd som fastighetsmäklarlagen syftar till.

I avsnitt 9 utvecklar vi vilka skyldigheter mäklarföretaget ska ha enligt fastighetsmäklarlagen och penningtvättslagen. Där föreslår vi bl.a. att mäklarföretag inte ska få köpa en fastighet som en mäklare i företaget har haft i uppdrag att förmedla och att företaget inte ska få ägna sig åt förtroenderubbande verksamhet. Dessutom föreslår vi att mäklarföretagen ska ha ett övergripande ansvar att verka för att de mäklare som bedriver verksamhet i företagen uppfyller sina skyldigheter enligt fastighetsmäklarlagen. Ett mäklarföretag som åsidosätter sina skyldigheter enligt lagen ska kunna bli ersättningsskyldigt mot mäklarens köpare och säljare (se avsnitt 9.5).

Det huvudsakliga ansvaret för att förmedlingsuppdraget utförs i enlighet med fastighetsmäklarlagen och god fastighetsmäklarsed ska även framöver ligga på den mäklare som ansvarar för uppdraget. Det är också mäklaren som primärt ska kunna hållas skadeståndsansvarig för en skada som uppkommer på grund av att han eller hon åsidosätter sina skyldigheter enligt lagen. Konsumentskyddet är därför i allmänhet tillgodosett genom den ansvarsförsäkring som mäklaren är skyldig att ha.

I undantagsfall kan det dock förekomma att endast mäklarföretaget är ersättningsskyldigt eller att den skadelidande väljer att rikta sitt anspråk mot mäklarföretaget i en situation där mäklaren och mäklarföretaget är solidariskt skadeståndsskyldiga för samma skada. Även i dessa fall är det av stor vikt att konsumenten kan vara säker på att skadeståndet betalas och att utbetalningen inte är beroende av om företaget har god ekonomi eller inte. För att trygga den skadelidandes rätt till ersättning bör det vara en förutsättning för registrering att mäklarföretaget har en ansvarsförsäkring. Detta bör också kunna bidra till att konsumenten uppfattar registreringen som den kvalitetsstämpel som den är avsedd att innebära.

Vi återkommer i avsnitt 8.5.4 till vilka krav som bör ställas på försäkringen.

Mäklar företaget ska ha för avsikt att vara yrkesverksamt som fastighetsmäklar företag

På motsvarande sätt som gäller för fastighetsmäklare bör en försättning för registrering vara att mäklar företaget har för avsikt att vara verksamt som ett mäklar företag. Några skäl för att ett företag som inte avser att bedriva sådan verksamhet ska kunna registreras eller upprätthålla en registrering finns inte.

Fastighetsmäklarinspektionen bör normalt kunna utgå från att ett mäklar företag som ansöker om registrering har för avsikt att vara verksamt som mäklar företag. Även om det vid ansökningstidpunkten inte finns några mäklare knutna till företaget bör mäklar företaget därför kunna registreras. Skulle Fastighetsmäklarinspektionen misstänka att mäklar företaget inte har en sådan avsikt bör inspektionen ge mäklar företaget tillfälle att yttra sig innan tillsynsmyndigheten fattar beslut i frågan om registrering ska ske.

Bestämmelsen kan förväntas få störst betydelse när det i ett registrerat mäklar företag inte längre bedrivs någon förmedlingsverksamhet. Som beskrivs närmare i avsnitt 11.2.3 ska detta utgöra grund för avregistrering. Om det inte finns några anställda mäklare i företaget eller om det inte har bedrivits någon verksamhet i företaget under viss tid bör det tala för att företaget inte har för avsikt att vara verksamt som mäklar företag. Det förhållandet att det under en kortare period inte bedrivs någon förmedlingsverksamhet i företaget innebär dock inte att mäklar företaget automatiskt ska fråntas sin registrering. Avgörande är i stället om mäklar företaget har för *avsikt* att vara yrkesverksamt som fastighetsmäklar företag. En sådan bedömning får göras i varje enskilt fall. Om mäklar företaget har varit överksamt under längre tid bör det dock krävas starka skäl för att företaget ska kunna bibehålla sin registrering.

Mäklarföretaget ska vara redbart och i övrigt lämpat att utöva förmedlingsverksamhet i

Även i andra fall än när ett mäklarföretag är i konkurs eller i likvidation kan det vara olämpligt att bedriva förmedlingsverksamhet i företaget. För att säkerställa att endast mäklarföretag som är seriösa får rätt att bedriva förmedlingsverksamhet bör det därför krävas att företaget är redbart och i övrigt lämpat att utöva förmedlingsverksamhet i.

Vid bedömningen av om mäklarföretaget är lämpligt bör beaktas om det tidigare har åsidosatt skyldigheter enligt de lagar och författningar som reglerar verksamheten. I första hand avses regleringen i fastighetsmäklarlagen och penningtvättslagen samt till dessa knutna författningar och föreskrifter. Men även åsidosättande av annan lagstiftning bör kunna beaktas, liksom sökandens vilja att fullgöra sina skyldigheter mot det allmänna. Har sökande tidigare underlåtit att betala skulder eller på annat sätt misskött sina skyldigheter i näringsverksamhet eller i andra ekonomiska angelägenheter kan det innebära att det inte är lämpligt att bedriva förmedlingsverksamhet i företaget. Detsamma gäller om sökanden har ägnat sig åt oseriös verksamhet eller om de i mäklarföretaget verksamma fastighetsmäklarna har misskött sina uppdrag och företaget har underlåtit att ingripa mot mäklarnas beteende eller underlättat misskötsamheten.

Lämplighetsprövning av företagets ägare och ledning

En viktig anledning till att mäklarföretagen ska omfattas av bestämmelserna i fastighetsmäklarlagen och penningtvättslagen är de krav som ändringsdirektivet till det fjärde penningtvättsdirektivet ställer på svensk lagstiftning. Det innefattar bl.a. ett krav på att kunna göra en lämplighetsprövning av ägare och personer som sitter i styrelsen i ett mäklarföretag. För att tillgodose detta föreslår vi att den som i väsentlig utsträckning har åsidosatt skyldigheter i näringsverksamhet eller som har gjort sig skyldig till allvarlig brottslighet inte ska få äga eller ingå i ledningen i ett mäklarföretag (se avsnitt 10.3.3).

Med ägare ska avses den som har ett kvalificerat innehav av andelar i den juridiska personen. Med kvalificerat innehav ska avses ett direkt eller indirekt ägande i ett företag som, beräknat på det sätt som anges i 1 kap. 5 a § lagen om bank- och finansieringsrörelse,

representerar tio procent eller mer av innehavet eller av samtliga röster eller annars möjliggör ett väsentligt inflytande över ledningen av företaget. Med en person som ingår i verksamhetens ledning ska avses styrelseledamöter och i förekommande fall verkställande direktör eller annan som på motsvarande sätt kan företräda den juridiska personen samt deras ersättare respektive ställföreträdare.

Fastighetsmäklarinspektionen ska löpande pröva lämpligheten av ägare och personer i ledande ställning. En sådan prövning bör emellertid även göras i samband med att mäklar företaget ansöker om registrering. Det vore otillfredsställande om Fastighetsmäklarinspektionen skulle behöva registrera ett mäklar företag även om det vid prövningen framkommer att någon i ledningen inte uppfyller lämplighetsprövningen, bara för att omedelbart därefter inleda ett tillsynsärende som resulterar i avregistrering.

Varje misskötsamhet bör inte leda till nekad registrering. I stället ska en bedömning göras i varje enskilt fall. Prövningen bör anpassas till den aktuella personens funktion i verksamheten. Särskild hänsyn bör tas till om personen har åsidosatt de lagar som reglerar mäklarnas verksamhet. Har en ägare eller person i ledande befattning tidigare varit registrerad som fastighetsmäklare, men fått sin registrering återkallad på grund av att han eller hon inte uppfyllde de krav på lämplighet som ställs för att kunna upprätthålla en registrering, kan detta utgöra ett sådant åsidosättande av skyldigheter i näringsverksamhet som kan leda till nekad registrering. Samma sak gäller om personen har dömts för att ha yrkesmässigt förmedlat fastigheter i strid mot vad som föreskrivs om registrering i fastighetsmäklarlagen, även om påföljden för brottet normalt bestäms till böter. Ekonomisk brottslighet bör också tas på stort allvar. Detsamma gäller upprepade överträdelse och överträdelse som har begåtts inom den senaste femårsperioden. Överträdelse som ligger längre tillbaka i tiden, och överträdelse av mindre allvarlig beskaffenhet, som inte avser brott mot fastighetsmäklarlagen eller ekonomisk brottslighet, bör inte medföra att registreringen nekas.

Fastighetsmäklarinspektionen har i dag rätt att få tillgång till uppgifter ur belastningsregistret för att kunna pröva om en person är lämplig att registreras som fastighetsmäklare. Någon möjlighet att få tillgång till belastningsregistret för att kontrollera lämpligheten av en person som äger mäklar företaget eller ingår i dess ledning finns dock inte. Både det ursprungliga fjärde penningtvättsdirektivet och

ändringsdirektivet kräver att medlemsstaterna ska se till att behöriga myndigheter kontrollerar huruvida det i kriminalregistret finns uppgift om att den berörda personen har en relevant fällande dom mot sig (artikel 62.2). I förarbetena till den nuvarande penningtvättslagen uttalas att för att genomföra det fjärde penningtvätsdirektivet krävs det att tillsynsmyndigheterna har tillgång till belastningsregistret i sådan utsträckning att de kan kontrollera om personer som är föremål för en lämplighetsprövning har dömts för brott inom relevanta områden.²⁰ Fastighetsmäklarinspektionen bör därför ges tillgång till sådana uppgifter ur belastningsregistret som är nödvändiga för att myndigheten ska kunna göra denna bedömning.

Det bör inte införas några formella begränsningar när det gäller vem som får äga eller driva ett mäklarföretag

Det finns inte några lagbestämmelser som reglerar i vilken verksamhetsform fastighetsmäklare får bedriva sin verksamhet och inte heller några formella krav beträffande vem som får äga en juridisk person i vilken en fastighetsmäklare bedriver verksamhet. Varken Fastighetsmäklarinspektionen eller någon av de två branschorganisationerna på marknaden, Mäklarsamfundet och Fastighetsmäklarförbundet, har utfärdat några riktlinjer eller rekommendationer i dessa avseenden. Vi har övervägt om det bör införas en formell begränsning när det gäller vem som får äga ett mäklarföretag och ingå i dess ledning. En sådan reglering finns redan i dag för vissa andra yrkeskategorier, bl.a. revisorer och advokater. För att kunna registrera ett revisionsbolag krävs t.ex. att verksamheten drivs som ett aktiebolag eller ett handelsbolag. Dessutom måste en viss andel av ägarna och styrelseledamöterna vara revisorer. I ett advokatbolag får endast advokat vara delägare eller bolagsman, om inte advokatsamfundets styrelse medger undantag.

Det kan nämnas att det innan 1984 års fastighetsmäklarlag trädde i kraft fanns rekommendationer som tog sikte på hur fastighetsmäklarna skulle bedriva sin verksamhet. Rekommendationerna hade antagits år 1973 av Centrala Fastighetsmäklarnämnden, som var ett rådgivande organ till landets handelskamrar och som vid den tiden

²⁰ Prop. 2016/17:173 s. 356.

utövade tillsyn över auktoriserade mäklares verksamhet. Enligt rekommendationerna kunde en auktoriserad mäklare bedriva sin verksamhet i ett handelsbolag eller ett aktiebolag, men som utgångspunkt krävde detta bl.a. att den auktoriserade mäklaren innehade samtliga aktier i bolaget, att samtliga delägare och bolagets ställföreträdare var auktoriserade fastighetsmäklare och att det fanns en ansvarsförsäkring som täckte den förlust som den auktoriserade mäklaren och de anställda kunde orsaka klienter och andra i mäklarörelsen.²¹

I vilken utsträckning dessa rekommendationer faktiskt följdes har inte gått att utröna. Det går dock att konstatera att det i dag är vanligt att andra än registrerade fastighetsmäklare äger mäklar företag och sitter i företagets styrelse. Ofta motiveras detta med att det finns ett behov av att ha personer i ledningen som har specialkompetens och erfarenhet av att driva bolag. Att begränsa möjligheterna för andra än fastighetsmäklare att äga ett mäklar företag eller ingå i dess ledning skulle medföra en mycket stor omställning för mäklar företagen. I praktiken skulle det innebära att vissa företag skulle bli tvungna att byta ut såväl ägare som ledning. En sådan utveckling är inte önskvärd och ligger inte heller i linje med vårt uppdrag. Av våra kommittédirektiv följer i stället att vi inte mer än nödvändigt bör göra ingrepp i de rådande förhållandena på fastighetsmäklarområdet och att de typer av mäklarbolag som i dag bedriver verksamhet med fastighetsförmedling ska kunna fortsätta med det. Vi anser därför att det inte bör införas någon begränsning när det gäller vem som får äga ett mäklarbolag eller ingå i dess ledning.

8.4 Utländska mäklar företag och EU-rättsliga överväganden

Förslag: Mäklar företag som är etablerade i andra länder än Sverige inom EU/EES eller i Schweiz som tillfälligt verkar i landet ska inte behöva registrera sin verksamhet.

Bedömning: Förslagen är förenliga med EU-rätten. Anmälan bör ske enligt artikel 15.7 i tjänstedirektivet.

²¹ Se SOU 1981:102 s. 263 f.

Skäl för förslaget och bedömningen

Fastighetsmäklarlagen ska tillämpas även på utländska mäklarföretag

Fastighetsmäklarlagen är tillämplig om en väsentlig del av fastighetsmäklarens uppdrag utförs i Sverige. Det innebär att en utländsk mäklare normalt är skyldig att registrera sig hos Fastighetsmäklarinspektionen om han eller hon förmedlar fastigheter i Sverige. Undantag från registreringskyldigheten görs dock för mäklare som kommer från andra länder inom EES eller i Schweiz som endast bedriver tillfällig verksamhet i landet.

När en utländsk mäklare omfattas av fastighetsmäklarlagens tillämpningsområde kommer det mäklarföretag som han eller hon är verksam i att omfattas av lagens definition av mäklarföretag, vilket får till följd att fastighetsmäklarlagens regler om registrering och tillsyn kommer att gälla för företaget. Det ligger dock i sakens natur att tillsynen över utländska mäklarföretag är begränsad till de aspekter som i något avseende rör Sverige.

Eftersom den föreslagna regleringen kommer att påverka mäklarföretag som är etablerade i andra länder inom EES och EU finns det anledning att undersöka hur detta förhåller sig till bestämmelserna i yrkeskvalifikationsdirektivet, tjänstedirektivet och förslaget till direktiv om proportionalitetsprövning före antagandet av ny reglering av yrken. En utförligare redogörelse för innehållet i dessa direktiv finns i avsnitt 7.4.

Tjänstedirektivet

Tjänstedirektivet gäller både för fysiska och juridiska personer som tillhandahåller tjänster. Mäklarverksamhet omfattas av direktivets tjänstebegrepp. I direktivet behandlas både rätten att etablera sig i ett medlemsland och friheten att tillhandahålla tjänster i en annan medlemsstat än den där tjänsteleverantören är etablerad.

Tjänstedirektivets bestämmelser om etablering

För att få ställa upp tillståndskrav för etablering krävs att kraven är icke-diskriminerande, motiverade av tvingande hänsyn till allmänintresset och att det eftersträvade målet inte kan uppnås med en

mindre begränsande åtgärd (artikel 9). Därutöver ska tillståndsförfarandet grundas på kriterier som hindrar de behöriga myndigheterna från att göra en godtycklig bedömning. Villkoren för att bevilja tillstånd ska vara klara och entydiga, objektiva, öppna för insyn och tillgängliga samt offentliggjorda i förväg (artikel 10). Detta innebär att kriterierna måste vara enkla för alla att förstå och kriterierna får inte göra det möjligt för myndigheterna att fatta godtyckliga beslut.²²

Vi har gjort bedömningen att en tillstandsreglering är nödvändig för att Fastighetsmäklarinspektionen ska kunna bedriva en effektiv tillsyn över mäklar företagen, något som i förlängningen kan förväntas stärka skyddet för konsumenterna och leda till att de problem som konsumenterna upplever på bostadsmarknaden minskar. Kravet på registrering ställs alltså upp av hänsyn till konsumentskyddet, vilket innebär att det är motiverat av tvingande hänsyn till allmänintresset (se artikel 4.8). Dessutom behövs tillstandsregleringen för att svensk rätt ska motsvara de krav som EU:s penningtvättsdirektiv ställer på att kunna göra en lämplighetsprövning av ägare och personer som sitter i ledningen i ett mäklar företag. Att åstadkomma detta genom en mindre begränsande åtgärd än ett tillståndsförfarande, t.ex. genom ett anmälningsförfarande, bedömer vi inte vara möjligt. Detta har utvecklats i avsnitt 8.3.1.

Skyldigheten att registrera sig vid etablering ska gälla oavsett om mäklar företaget har sitt säte i Sverige eller utomlands. Lagstiftningen är således inte diskriminerande. Precis som för mäklare kommer bestämmelserna om registrering att införas i lag och förordning. Kriterierna kommer därigenom att vara tydliga och offentliggjorda i förväg. Kriterierna är dessutom utformade på ett sådant sätt att de hindrar Fastighetsmäklarinspektionen från att göra en godtycklig bedömning.

I artikel 14 anges vissa krav som inte får ställas för utövande av tjänsteverksamhet på landets territorium. Enligt artikel 14.7 är det inte tillåtet för medlemsstaterna att kräva att tjänsteleverantören måste vara försäkrad hos en aktör som är etablerad inom landets territorium. Detta hindrar dock inte medlemsstaterna från att kräva försäkring. Ett sådant krav får ställas bl.a. för tjänsteleverantörer vars tjänster utgör en direkt och särskild risk för tjänstemottagarens ekonomiska trygghet (se artikel 23).

²² Kommissionens handbok om genomförandet av tjänstedirektivet (2007), s. 25.

Enligt vårt förslag ska ett mäklarföretag vara skyldigt att ha en ansvarsförsäkring för att kunna registreras. Detta syftar till att skydda konsumenter från ekonomisk skada i samband med utövandet av tjänsten. Något krav på att ansvarsförsäkringen måste tecknas hos ett svenskt försäkringsföretag föreslås inte. Förslaget strider därför inte mot artikel 14 i tjänstedirektivet.

Artikel 15 innehåller en uppräknning av vissa krav som endast får ställas om de är icke-diskriminerande, nödvändiga och proportionerliga. Medlemsstaterna får t.ex. inte ställa krav som innebär att endast vissa tjänsteleverantörer på grund av verksamhetens särskilda karaktär får starta tjänsteverksamheten i fråga, med undantag för krav rörande områden som omfattas av yrkeskvalifikationsdirektivet eller som föreskrivs i andra gemenskapsinstrument (artikel 15.2 d). Fastighetsmäklare är i Sverige ett sådant reglerat yrke som omfattas av yrkeskvalifikationsdirektivet. Det föreslagna registreringsförfarandet för mäklarföretag innefattar inte någon prövning av yrkeskvalifikationer enligt yrkeskvalifikationsdirektivet. Samtliga de krav som ställs som förutsättning för registrering måste därför uppfylla kraven på icke-diskriminering, nödvändighet och proportionalitet.

Skyldigheten för ett mäklarföretag att registrera sig ska gälla oberoende av företagets nationalitet eller var det har sitt säte. Skyldigheten att registrera sig är alltså icke-diskriminerande på så sätt att den gäller oavsett om mäklarföretaget är baserat i Sverige eller utomlands. Som framhållits är det övergripande syftet med förslaget att skydda konsumenterna på marknaden, vilket innebär att det är motiverat av tvingande hänsyn till allmänintresset. Som nämnts har vi övervägt ett mindre ingripande förfarande, men kommit fram till att rätten till registrering bör förenas med vissa krav. Vi anser därför inte att kraven för att uppnå målet går utöver vad som är nödvändigt. Detta innebär att vi gör bedömningen att förslaget inte strider mot artikel 15 i direktivet. Förslaget bör däremot anmälas till kommissionen enligt artikel 15.7.

Frihet att tillhandahålla tjänster

Möjligheten att ställa upp krav på den som tillfälligt vill tillhandahålla sina tjänster i landet är mer begränsad än möjligheten att ställa upp särskilda krav för etablering. Sådana krav får endast ställas upp om det kan motiveras med hänsyn till allmän ordning, allmän säkerhet, folkhälsa eller miljöskydd. Genom vårt förslag kommer mäklarföretagen att omfattas av en tillståndsplikt. Det utgör en sådan inskränkning som omfattas av artikel 16.2 b i direktivet.

Enligt artikel 16.3 är det tillåtet att ställa krav på hur en tjänsteverksamhet bedrivs, om det är nödvändigt för att säkerställa allmän ordning, allmän säkerhet, folkhälsa eller miljöskydd. Medlemsstaterna är förhindrade att hänvisa till andra skäl som avser allmänintresset. EU-domstolen har genomgående tolkat dessa begrepp i snäv mening och ansett att det måste finnas ett verkligt och allvarligt hot mot samhällets grundläggande intressen, och att det åligger den medlemsstat som hänvisar till dessa skäl att bevisa att risken föreligger.²³ Artikel 16 hindrar inte att medlemsstaterna bibehåller sina krav för nationella aktörer. Däremot kan det krävas ändringar i de nationella reglerna i syfte att upphäva krav som är särskilt avsedda för tjänsteleverantörer som är etablerade i andra medlemsstater.²⁴

Möjligheten att ställa upp krav på den som tillfälligt vill tillhandahålla sina tjänster i landet är alltså mer begränsad än möjligheten att ställa upp särskilda krav för etablering. Vårt förslag att låta mäklarföretagen omfattas av en tillståndsplikt motiveras av hänsyn till konsumentskyddsintresset. Vi anser vidare att det är en ändamålsenlig lösning för att svensk rätt fullt ut ska uppfylla kraven i det reviderade fjärde penningtvättsdirektivet. EU-domstolen har emellertid ställt strikta krav för att en begränsning av friheten att tillhandahålla tjänster ska vara tillåten. Vi gör bedömningen att det inte finns tillräckligt starka skäl för att föreslå en sådan begränsning. För att tillgodose direktivets regler om fri rörlighet bör det därför vara tillåtet för företag som är etablerade som mäklarföretag i andra länder inom EU/EES att tillfälligt verka i Sverige utan att behöva registrera sin verksamhet i landet. Detta innebär visserligen att Fastighetsmäklarinspektionen inte kommer att göra någon lämplighetsprövning av ägare och personer som sitter i

²³ Kommissionens handbok om genomförandet av tjänstedirektivet (2007), s. 36.

²⁴ Kommissionens handbok om genomförandet av tjänstedirektivet (2007), s. 35.

ledningen i dessa mäklarföretag. Det får emellertid förutsättas att denna prövning görs av mäklarföretagets etableringsstat.

Någon anmälningsskyldighet enligt artikel 39.5 är mot denna bakgrund inte aktuell.

Yrkeskvalifikationsdirektivet

Yrkeskvalifikationsdirektivet gäller för alla medborgare i en medlemsstat som vill utöva ett reglerat yrke som egenföretagare eller anställd i en annan medlemsstat än den där de har förvärvat sina yrkeskvalifikationer. Andra företag än enskilda firmor har inte några rättigheter enligt direktivet.²⁵ Direktivet tar alltså inte sikte på juridiska personer. Enligt vårt förslag kommer dessutom mäklarföretag som är etablerade inom EU/EES undantas från skyldigheten att registrera sin verksamhet, om de bedriver tillfällig verksamhet i landet. Vi bedömer därför att den föreslagna regleringen inte strider mot yrkeskvalifikationsdirektivet såvitt avser mäklarföretagen.

Förslaget till direktiv om proportionalitetsprövning före antagandet av ny reglering av yrken

Direktivet om proportionalitetsprövning före antagandet av ny reglering av yrken ska tillämpas på de verksamheter som omfattas av yrkeskvalifikationsdirektivet. Direktivet gäller alltså för medborgare i en medlemsstat som vill utöva ett reglerat yrke som egenföretagare eller anställd. Juridiska personer omfattas inte av direktivets tillämpningsområde. I likhet med den bedömning som vi gjort beträffande yrkeskvalifikationsdirektivet anser vi att den föreslagna regleringen inte strider mot direktivets bestämmelser.

²⁵ Prop. 2015/16:44 s. 48.

8.5 Ändringar i fastighetsmäklarförordningen

8.5.1 Uppgifter som ska framgå av ansökan

Förslag: Vilka uppgifter en ansökan om registrering som fastighetsmäklarföretag ska innehålla och vilka handlingar som ska fogas till en sådan ansökan ska framgå av fastighetsmäklarförordningen.

Fastighetsmäklarinspektionen ska ha rätt att meddela närmare föreskrifter om bevis beträffande ansvarsförsäkring.

Skäl för förslaget: I likhet med vad som gäller för fastighetsmäklare bör ansökningsförfarandet för mäklarföretag regleras närmare i fastighetsmäklarförordningen. En ansökan om registrering som fastighetsmäklarföretag ska vara skriftlig och innehålla uppgifter som gör att företaget kan identifieras. Att detta inte hindrar att mäklarföretaget ansöker elektroniskt framgår av avsnitt 12. Av ansökan bör framgå företagets namn, verksamhetsform och organisationsnummer eller, om organisationsnummer saknas, något annat identifikationsnummer. Dessutom bör företaget vara skyldigt att ange en kontaktperson, postadress, e-postadress, telefonnummer och, i förekommande fall, webbplats.

För att Fastighetsmäklarinspektionen ska kunna göra en lämplighetsprövning av ägare och personer i ledande ställning i mäklarföretaget bör ansökan även innehålla namn, personnummer och adress för den som har ett kvalificerat innehav av andelar i mäklarföretaget eller ingår i dess ledning. Om personnummer saknas ska i stället samordningsnummer eller, om även detta saknas, födelsedatum anges. Om det är en juridisk person som har ett kvalificerat innehav av andelar i mäklarföretaget ska företagets organisationsnummer eller, om organisationsnummer saknas, något annat identifikationsnummer anges.

Till ansökan om registrering ska mäklarföretaget bifoga bevis om att det har ansvarsförsäkring. Fastighetsmäklarinspektionen bör ges rätt att meddela närmare föreskrifter om bevisets innehåll. Till ansökan bör även bifogas handlingar som gör det möjligt för Fastighetsmäklarinspektionen att bedöma om förutsättningarna för registrering är uppfyllda.

8.5.2 Avgifter

Förslag: Vid prövning av en ansökan om registrering som mäklarföretag ska avgiftsklass 4 i avgiftsförordningen (1992:191) tillämpas. Storleken på den årliga avgiften bör vara densamma som den årliga avgift som gäller för mäklarna.

Mäklarföretaget ska betala årlig avgift från och med kalenderåret efter registreringsåret. Om den årliga avgiften inte betalas inom föreskriven tid, ska Fastighetsmäklarinspektionen skicka en påminnelse till mäklarföretaget med en uppmaning att betala inom viss tid. För detta ska Fastighetsmäklarinspektionen ha rätt att ta ut påminnelseavgift.

Skäl för förslaget

Avgifterna bör inte differentieras

Vi har redan i avsnitt 8.1 föreslagit att mäklarföretagen ska betala ansökningsavgift och en årlig avgift. Enligt våra direktiv ska vi även analysera och ta ställning till vilken nivå respektive avgift ska ligga på och om det finns skäl för differentierade avgifter beroende på vilken företagstyp eller storlek på verksamhet det handlar om.

Vi tar inledningsvis ställning till om det finns anledning att ta ut olika stora avgifter t.ex. beroende på mäklarföretagets bolagsform, vilken typ av verksamhet som mäklarföretaget bedriver eller storleken på mäklarföretaget.

Det främsta skälet för att differentiera avgifterna är att ett tillsynsärende mot ett större mäklarföretag kan förväntas ta mer resurser i anspråk än ett tillsynsärende mot ett mindre företag. Vid en granskning av t.ex. ett aktiebolag med flera anställda kommer Fastighetsmäklarinspektionen ha ett betydligt större material att gå igenom än vid en granskning mot ett mindre handelsbolag eller fåmansaktiebolag. Även prövningen av om ett mäklarföretag uppfyller kraven på registrering skulle kunna påverkas av företagets storlek, bl.a. eftersom Fastighetsmäklarinspektionen ska göra en lämplighetsprövning av ägare och ledning i företaget och det normalt sett finns fler sådana personer i ett större företag än i ett mindre.

Varken ansökningsavgiften eller den årliga avgiften kommer emellertid att uppgå till några betydande summor och det är knappast görligt att differentiera avgifterna på ett sådant sätt att den avspeglar tillsynsmyndighetens arbetsinsats i det enskilda fallet. En differentiering av avgifterna riskerar också att leda till gränsdragningsproblem och tröskeeffekter. Det gäller inte minst med hänsyn till att personalomsättningen i branschen är stor, vilket gör det svårt att differentiera avgiften efter antalet anställda. Det framstår inte heller som lämpligt att differentiera avgiften med hänsyn till mäklarfirmans årliga omsättning. Vi anser i stället att avgiften bör vara densamma för alla mäklarfirmor, oavsett hur stort bolaget är och oberoende av i vilken företagsform den bedrivs. Det finns inte heller skäl att ta ut olika stora avgifter beroende på vilken typ av registrering ett mäklarfirmor har. Någon sådan differentiering görs för övrigt inte heller för enskilda fastighetsmäklare.

Avgifternas storlek

Nästa fråga att ta ställning till är hur stor ansökningsavgiften och den årliga avgiften ska vara. Avgifterna ska täcka Fastighetsmäklarinspektionens kostnader för verksamheten (full kostnadstäckning). Fastighetsmäklarinspektionen disponerar dock inte över sina avgiftsintäkter, utan levererar dessa till staten och får i stället ett anslag.²⁶

För fastighetsmäklare uppgår ansökningsavgiften år 2018 till 2 300 kronor (7 § fastighetsmäklarförordningen som hänvisar till avgiftsklass 4 i avgiftsförordningen). Den årliga avgiften för år 2018 är 3 250 kronor (8 § fastighetsmäklarförordningen).

Det är inte enkelt att beräkna hur stora avgifterna för mäklarfirmor behöver vara för att de ska täcka Fastighetsmäklarinspektionens kostnader för verksamheten. Det har bl.a. att göra med att det är svårt att uppskatta hur mycket resurser ett tillsynsärende mot ett mäklarfirmor kommer att ta i anspråk. Dessutom saknas det tillförlitliga uppgifter om hur många mäklarfirmor som finns på marknaden.

Fastighetsmäklarinspektionen har förklarat att det är svårt att beräkna tidsåtgången för att granska ett företag, men har uppskattat

²⁶ Fastighetsmäklarinspektionens årsredovisning för år 2017 s. 11 f.

att en sådan granskning skulle kunna ta cirka tre veckor för en person. Vid sin beräkning har myndigheten bedömt att det av säkerhetsskäl är nödvändigt att vara två personer på plats vid granskningen och att en person som arbetar heltid som mest skulle kunna granska ungefär tio företag varje år. Fastighetsmäklarinspektionen har dock framhållit att hur många företag som en person kan granska beror på vilken granskningsmetod som används och vilka parametrar som ska granskas. Inspektionen har dessutom anfört att granskningen kommer att ta längre tid om myndigheten i samband med granskningen även ska granska de enskilda mäklarna i företaget. Enligt inspektionen är det realistiskt att utgå från att tillsynsmyndigheten under det första halvåret kommer att utveckla metoder och under samma tid endast granska något eller några företag för att få en uppfattning om hur lång tid en sådan granskning tar.

Tabell 8.1 Hur lång tid tar ett tillsynsärende mot ett mäklarföretag?

Fastighetsmäklarinspektionens uppskattning

Aktivitet	Personer	Tid (dagar)	Tid (totalt antal dagar)
Förarbete	2	1	2
Resa	2	1	2
Platsgranskning	2	2	4
Granskning (kontor)	2	5	10
Beslut	1	3	3
Totalt			21

Fastighetsmäklarinspektionen har vidare uppgett att myndigheten behöver ha tillgång till personer som besitter olika typer av kompetens för att kunna utöva tillsyn över mäklarföretagen. Förutom jurister kan det behövas redovisningsekonomer som kan granska bokslut och eventuellt personer med annan kompetens som kan granska system och rutiner. Myndigheten bedömer att den troligen kommer att behöva hyra in personer med viss specialistkompetens. Enligt Fastighetsmäklarinspektionen behöver myndigheten också nyanställa minst två personer för att tillsynsverksamheten ska bli meningsfull. Enbart lönekostnaden för detta beräknas till 750 000 kronor per anställd och år. Till detta kommer kostnader för tillgång till

dator, telefon och it-system, och kostnader för att uppdatera myndighetens ärendehanteringssystem. Kostnaden för att uppdatera ärendehanteringssystemet uppskattas till mellan 200 000 kronor och 300 000 kronor. Denna kostnad belastar tillsynen och skrivs av på tre år. Det kan även uppkomma ökade kostnader för hyra av lokaler.

Storleken på ansökningsavgiften

Den prövning som Fastighetsmäklarinspektionen ska göra i samband med att ett mäklarföretag ansöker om registrering är i stort sett densamma som vid en prövning av en ansökan från en fysisk mäklare. Det handlar om att kontrollera att företaget har ansvarsförsäkring och att det är redbart och i övrigt lämpat att bedriva förmedlingsverksamhet i. Fastighetsmäklarinspektionen ska visserligen även göra en lämplighetsprövning av ägare och personer i ledande befattning. Ofta är ägare och personer i ledningen dock verksamma som mäklare, vilket innebär att deras lämplighet redan är under löpande prövning av Fastighetsmäklarinspektionen. Vi anser mot denna bakgrund att det är rimligt att utgå från att prövningen av en ansökan om registrering av ett mäklarföretag kommer att ta ungefär lika mycket resurser i anspråk som en prövning av en ansökan om registrering som fastighetsmäklare. Ansökningsavgiften bör då vara densamma som gäller för mäklare, dvs. en avgift enligt avgiftsklass 4 i avgiftsförordningen (för närvarande 2 300 kronor).

Det kan nämnas att Fastighetsmäklarinspektionens genomsnittliga styckkostnad för att hantera en ansökan om registrering för mäklare under perioden 2010–2017 var cirka 2 700 kronor, dvs. något högre än den nuvarande ansökningsavgiften.²⁷ Det kan därför finnas anledning att se över mäklarnas avgifter. Detta ingår emellertid inte i vårt uppdrag.

Storleken på den årliga avgiften

När det därefter gäller den *årliga avgiften* kan det förväntas att ett tillsynsärende mot ett mäklarföretag kommer att ta betydligt mer resurser i anspråk än ett tillsynsärende mot en enskild mäklare.

²⁷ Beräknat utifrån uppgifter i Fastighetsmäklarinspektionens årsredovisning.

Fastighetsmäklarinspektionen kommer då normalt att ha ett avsevärt mycket större material att gå igenom och tillsynen blir därmed mer omfattande. Som Fastighetsmäklarinspektionen har framhållit kan det också antas att det vid tillsynen kan framkomma omständigheter som ger anledning för inspektionen att inleda tillsynsärenden mot enskilda mäklare som är verksamma i mäklarföretaget, något som ytterligare kan öka myndighetens arbetsbörda. Å andra sidan är det även tänkbart att möjligheten att utöva tillsyn över mäklarföretagen kommer att leda till en effektivare tillsyn, eftersom ett ingripande mot mäklarföretaget kan få effekt för samtliga de mäklare som bedriver verksamhet i företaget. En konsekvens av detta skulle bli att Fastighetsmäklarinspektionen inte behöver lägga ned lika stora resurser som i dag på tillsynsärenden mot enskilda mäklare.

För att kunna ta ställning till hur stor den årliga avgiften bör vara är det nödvändigt att ha en uppfattning om hur många mäklarföretag som kommer att omfattas av Fastighetsmäklarinspektionens tillsyn. Som nämnts är det svårt att få fram tillförlitliga uppgifter om detta. Fastighetsmäklarinspektionen har uppskattat att det finns drygt 3 400 mäklarbolag i landet som drivs som aktiebolag eller handelsbolag, men också betonat att runt 1 700 av dessa företag saknar anställda. Eftersom det inte är troligt att det bedrivs någon förmedlingsverksamhet i de företag som inte har några anställda, något som är en förutsättning för att företaget ska omfattas av Fastighetsmäklarinspektionens tillsyn, gör vi bedömningen att det lågt räknat bör finnas runt 1 500 mäklarföretag som kommer att stå under tillsyn av Fastighetsmäklarinspektionen. Vi har då tagit viss höjd för att vissa av mäklarföretagen ägnar sig åt verksamhet som inte kommer att vara registreringspliktig och för att en del mäklare som i dag driver sin verksamhet i en juridisk person kan komma att välja att driva verksamheten som en enskild firma för att slippa registrera företaget.²⁸

Om mäklarföretagen skulle betala samma årliga avgift som mäklarna (3 250 kronor) skulle det ge årliga intäkter om i vart fall 4 875 000 kronor.²⁹ Kostnaden för att nyanställa en person uppgår till 750 000 kronor per år. En avgift om 3 250 kronor skulle då täcka

²⁸ En utförligare redogörelse för antalet mäklarföretag finns i konsekvensanalysen, se avsnitt 14.2.2.

²⁹ 3 250 kronor * 1 500 mäklarföretag.

kostnaderna för att nyanställa 5 personer och lämna 1 125 000 kronor över för att täcka kostnader för att uppdatera ärendehanteringssystemet, hyra in den övriga kompetens som behövs samt för resa och boende i samband med granskningarna. Till detta kommer intäkter i form av ansökningsavgifter.

Med Fastighetsmäklarinspektionens uppskattning som utgångspunkt skulle en nyanställning av fem personer innebära att inspektionen skulle kunna granska runt 50 företag varje år, vilket motsvarar ungefär 3,5 procent av de mäklar företag som vi uppskattar finns på marknaden. Som jämförelse inledde Fastighetsmäklarinspektionen 531 tillsynsärenden mot mäklare år 2017, motsvarande 7,5 procent av alla registrerade mäklare. Siffran är förhållandevis representativ för hur det har sett ut de senaste fem åren.

Fastighetsmäklarinspektionen har i dag cirka tio jurister anställda. Att nyanställa fem jurister skulle innebära en betydande ökning av den nuvarande arbetsstyrkan och borde enligt vår mening ge myndigheten tillräckliga resurser både för att hantera den ökade registreringsbördan och för att bedriva en effektiv tillsyn över mäklar företagen. Vi gör därför bedömningen att den årliga avgiften för mäklar företagen bör vara densamma som för mäklarna. Under en inledande övergångsperiod kan det dock förväntas att Fastighetsmäklarinspektionen kommer att få lägga stora resurser på att pröva ansökningar om registrering från de mäklar företag som redan är verksamma på marknaden. Detta kommer sannolikt ske på viss bekostnad av den faktiska tillsynen under denna period.

Påminnelse om utebliven avgift

Om en fastighetsmäklare inte betalar den årliga avgiften i rätt tid, ska Fastighetsmäklarinspektionen skicka en påminnelse till mäklaren (8 a § fastighetsmäklar förordningen). För detta har Fastighetsmäklarinspektionen rätt att ta ut påminnelseavgift. Samma regler bör gälla om ett mäklar företag inte betalar den årliga avgiften i tid.

8.5.3 Information

Förslag: Ett fastighetsmäklarföretag som upphör med sin verksamhet eller försätts i konkurs eller i likvidation ska anmäla det till Fastighetsmäklarinspektionen. Detsamma ska gälla om något av de förhållanden som företaget ska ange i ansökan om registrering ändras.

Om en myndighet anser att det finns anledning att återkalla ett mäklarföretags registrering eller meddela företaget erinran eller varning, ska myndigheten anmäla det till Fastighetsmäklarinspektionen.

Fastighetsmäklarinspektionen ska på begäran utfärda intyg om att ett mäklarföretags registrering inte har återkallats eller att företaget inte har meddelats varning eller erinran.

Skäl för förslaget

Anmälan om ändrade förhållanden

En viktig förutsättning för att Fastighetsmäklarinspektionen ska kunna bedriva en effektiv tillsyn är att den information som myndigheten har tillgång till är aktuell och uppdaterad. Det bör därför ankomma på mäklarföretagen att anmäla ändrade förhållanden till Fastighetsmäklarinspektionen. Skyldigheten att anmäla ändrade förhållanden bör gälla när mäklarföretaget upphör med sin verksamhet och om det försätts i konkurs eller i likvidation. Det bör dessutom ankomma på mäklarföretaget att anmäla till Fastighetsmäklarinspektionen om något förhållande som ska anges i ansökan om registrering ändras. En motsvarande anmälningskyldighet gäller för mäklare (9 § fastighetsmäklarförordningen).

Om en domstol försätter ett mäklarföretag i konkurs ska domstolen underrätta Fastighetsmäklarinspektionen om konkursen

Eftersom ett mäklarföretag inte ska kunna upprätthålla sin registrering om det försätts i konkurs är det av stor vikt att Fastighetsmäklarinspektionen får information om ett sådant företag försätts i

konkurs. Domstolarna bör därför underrätta Fastighetsmäklarinspektionen om ett registrerat mäklar företag försätts i konkurs. En sådan skyldighet finns redan i dag när en domstol försätter en mäklare i konkurs (se 12 § första stycket 13 konkursförordningen [1987:916]).

Enligt 12 § första stycket 5 konkursförordningen ska rätten skicka en kopia av ett konkursbeslut till en tillståndsmyndighet, om det är upplyst att gäldenären har tillstånd att utöva viss näringsverksamhet och tillståndet enligt lag kan komma att upphöra på grund av konkursen. Den registreringsplikt som ska gälla för mäklar företag är i praktiken ett tillståndsförfarande. Underrättelseskyldigheten i 12 § första stycket 5 konkursförordningen kommer därför, om vårt förslag genomförs, att omfatta mäklar företag. En domstol som försätter ett mäklar företag i konkurs ska således underrätta Fastighetsmäklarinspektionen om detta. Några författningsändringar behövs inte.

Det kan nämnas att en motsvarande underrättelseskyldighet gäller om domstolen försätter en registrerad revisor i konkurs (12 § första stycket 6 konkursförordningen). Däremot finns det ingen uttrycklig underrättelseskyldighet om ett registrerat revisionsbolag försätts i konkurs. Även registreringen av ett revisionsbolag är i praktiken ett tillståndsförfarande. Bestämmelsen i 12 § första stycket 5 konkursförordningen förefaller därför träffa registrerade revisionsbolag, men Revisorsinspektionen har förklarat att myndigheten inte får någon underrättelse från domstolen om ett registrerat revisionsbolag försätts i konkurs. Det torde dock vara mycket sällsynt att revisionsbolag försätts i konkurs och den omständigheten att Revisorsinspektionen angett att inspektionen inte får någon underrättelse när detta händer kan bero på bristande rutiner eller felaktig hantering i det enskilda fallet.

En anmälningsskyldighet för myndigheter

En myndighet som anser att det finns anledning att meddela en fastighetsmäklare en erinran eller varning eller att återkalla mäklarens registrering ska anmäla detta till Fastighetsmäklarinspektionen (10 § fastighetsmäklar förordningen). En sådan anmälningsskyldighet bör gälla även avseende mäklar företagen.

Intyg om att mäklarföretagets registrering inte har återkallats m.m.

Fastighetsmäklarinspektionen bör ha en skyldighet att på begäran utfärda intyg om att ett mäklarföretag inte har återkallats eller att företaget inte har meddelats varning eller erinran. En motsvarande skyldighet gäller i förhållande till mäklare (12 § fastighetsmäklarförordningen).

8.5.4 Ansvarsförsäkring

Förslag: Mäklarföretag ska vara skyldiga att ha en ansvarsförsäkring som motsvarar de enskilda mäklarnas ansvarsförsäkringar.

Skäl för förslaget: En förutsättning för att kunna registreras som mäklarföretag ska vara att mäklarföretaget har tecknat en ansvarsförsäkring för den skadeståndsskyldighet som kan drabba företaget (se avsnitt 8.3.2). Frågan är vilka krav som bör ställas på en sådan försäkring.

En fastighetsmäklare är skyldig att ha en ansvarsförsäkring som ska tecknas hos en försäkringsgivare som har tillstånd att driva försäkringsrörelse i en EES-stat eller i ett land som är medlem i Organisationen för ekonomiskt samarbete och utveckling (OECD). Fastighetsmäklarinspektionen får dock i ett enskilt fall besluta att försäkringen får tecknas hos en annan försäkringsgivare, om vissa förutsättningar är uppfyllda (20 § fastighetsmäklarförordningen).

Försäkringsvillkoren för en mäklare ska innebära att

1. försäkringen för varje skadefall täcker skadeståndsskyldighet upp till 2 000 000 kronor för fastighetsmäklare med fullständig registrering och 200 000 kronor för fastighetsmäklare som förmedlar enbart hyresrätter,
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 Fastighetsmäklarinspektionen har underrättats om upphörandet, och
5. försäkringsskyddet i övrigt är tillfredsställande i de avseenden som är av betydelse för den skadelidandes rätt.

För att en köpare eller säljare ska ha rätt till skadestånd krävs det att en skada har uppkommit. Oavsett om det är mäklaren eller mäklar-företaget som är ansvarigt för skadan, kommer skadan normalt upp-komma i samband med mäklarens utförande av förmedlingsupp-draget. Storleken på skadan är alltså i allmänhet inte beroende av om det är mäklaren eller mäklar-företaget som är skadeståndsskyldigt. De försäkringsbelopp som gäller för mäklarnas ansvarsförsäkring bör därför kunna gälla även för mäklar-företagens försäkring. För mäklar-företag med fullständig registrering ska ansvarsförsäkringen alltså täcka skadeståndsskyldighet upp till 2 000 000 kronor, medan mäklar-företag som endast förmedlar hyresrätter måste ha en för-säkring som täcker skadeståndsskyldighet upp till 200 000 kronor. Även övriga krav i försäkringen bör motsvara vad som gäller för mäklare.

8.5.5 Fastighetsmäklarregistret och uppgifter på Fastighetsmäklarinspektionens webbplats

Förslag: Fastighetsmäklarinspektionen ska föra ett register över registrerade mäklar-företag och hålla uppgifter om de registrerade mäklar-företagen tillgängliga på sin webbplats.

Skäl för förslaget: Fastighetsmäklarinspektionen för ett register över registrerade fastighetsmäklare (fastighetsmäklarregistret). I registret antecknas bl.a. uppgifter om mäklarens namn, eventuell arbetsgivare, typ av registrering och tidpunkten för registrering (23 § fastighets-mäklar-förordningen). Vissa av uppgifterna i registret, bl.a. de som nämns ovan, publiceras även på Fastighetsmäklarinspektionens webbplats (26 § fastighetsmäklar-förordningen). Där publiceras också mäklarens etableringsmedlemsstat och den tid för vilken registre-ringen gäller om mäklaren bedriver tillfällig verksamhet.

Registret underlättar för Fastighetsmäklarinspektionen att fullgöra sin uppgift att utöva tillsyn över de fastighetsmäklare som är verksamma i landet. Publiceringen på myndighetens webbplats gör det också enkelt för såväl säljare och köpare som spekulanter att hitta en fastighetsmäklare och kontrollera att mäklaren i fråga är registrerad. När nu mäklarföretagen ska registreras bör motsvarande uppgifter om företagen tas in i fastighetsmäklarregistret och publiceras på Fastighetsmäklarinspektionens webbplats. I registret bör även tas in uppgifter om företagets ägare och ledning.

I registret bör Fastighetsmäklarinspektionen också ha rätt att anteckna uppgifter om ett tillsynsärende och beslut om en disciplinär åtgärd, samt andra uppgifter som behövs för myndighetens prövning av frågor om registrering eller för inspektionens tillsyn över mäklar-företag. Det motsvarar vad som gäller för fastighetsmäklare (se 25 § fastighetsmäklarförordningen).

I likhet med vad som gäller för fastighetsmäklare bör en uppgift om disciplinär åtgärd gallras från registret om en domstol har beslutat att den ska undanröjas och beslutet har vunnit laga kraft (se 28 § fastighetsmäklarförordningen). Dessutom bör en uppgift om ett tillsynsärende eller en varning eller erinran gallras senast fem år efter det att Fastighetsmäklarinspektionen genom beslut skilt ärendet ifrån sig (se 29 § fastighetsmäklarförordningen). Övriga uppgifter som antecknats om ett fastighetsmäklarföretag bör gallras senast tio år efter det att mäklarföretaget avregistrerats (se 30 § fastighetsmäklarförordningen).

9 Mäklarens respektive mäklarföretagets skyldigheter

9.1 Inledning

I avsnitt 8 har vi föreslagit att mäklarföretagen ska omfattas av den nya fastighetsmäklarlagens regler om registreringsplikt. I detta avsnitt tar vi ställning till vilka skyldigheter mäklaren respektive mäklarföretaget ska ha i samband med utförandet av förmedlingsuppdraget.

I våra direktiv framhålls att det framstår som rimligt att flera av de krav som gäller för fastighetsmäklarna även bör kunna gälla för fastighetsmäklarföretagen. Det gäller sådana krav som normalt kan hanteras gemensamt och på likartat sätt inom ett företag där det finns flera fastighetsmäklare. Som exempel på regler i fastighetsmäklarlagen (2011:666) som bör kunna gälla även för mäklarföretagen anges fastighetsmäklarlagens bestämmelser om avtal, rådgivnings- och upplysningsskyldighet, dokumentationsskyldighet och skadeståndsansvar. Ytterligare exempel som lämnas är lagens förbud mot förmedling till eller från vissa närstående och förbud mot köp av fastighet som mäklaren har haft i uppdrag att förmedla. I direktiven anges vidare att ett tänkbart alternativ, om ett eller flera krav inte är lämpliga att ställa direkt på ett företag, är att kräva att företaget ska ha rutiner för att se till att anställda mäklare följer de skyldigheter som gäller för dem. En ytterligare fråga som vi enligt direktiven ska ta ställning till är i vilken utsträckning ett fastighetsmäklarföretag ska ansvara för en enskild anställd fastighetsmäklare som åsidosätter sina skyldigheter.

Vi inleder detta kapitel med att ta ställning till vilka skyldigheter mäklaren respektive mäklarföretaget ska ha enligt fastighetsmäklarlagen. Därefter tar vi ställning till vilka skyldigheter ett mäklarföretag ska ha enligt lagen (2017:630) om åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism (penningtvättslagen).

9.2 Fastighetsmäklarens respektive fastighetsmäklarföretagets ansvar enligt fastighetsmäklarlagen

9.2.1 Inledning

I 8–22 §§ fastighetsmäklarlagen regleras hur mäklaren ska utföra sitt uppdrag. Där finns också bestämmelser som förbjuder mäklaren att ägna sig åt viss verksamhet som riskerar att påverka hans eller hennes roll som opartisk mellanman. Bestämmelserna är civilrättsligt sanktionerade på så sätt att en mäklare som bryter mot dessa riskerar att få betala skadestånd till köparen eller säljaren (se 25 § fastighetsmäklarlagen). Den fastighetsmäklare som bryter mot dessa bestämmelser kan även hållas disciplinärt ansvarig enligt 29 § fastighetsmäklarlagen.

I avsnitt 9.2 tar vi ställning till vilka direkta skyldigheter mäklaren respektive mäklarföretaget ska ha vid utförandet av uppdraget. I avsnitt 9.3 föreslår vi att ett mäklarföretag därutöver ska ha ett ansvar för att verka för att de mäklare som bedriver verksamhet i företaget uppfyller sina skyldigheter enligt de bestämmelser som reglerar hur mäklaren ska utföra sitt uppdrag.

I vårt förslag till ny fastighetsmäklarlag har samtliga bestämmelser som behandlas i avsnitt 9.2–9.6 fått en annan beteckning än i den nuvarande fastighetsmäklarlagen. För att inte tynga framställningen hänvisar vi genomgående till nu gällande bestämmelser trots att vi föreslår att bestämmelserna ska upphävas och ersättas av bestämmelser i en ny lag. I bilaga 3 finns en nyckel som klargör vilken bestämmelse i den nya föreslagna lagen som motsvarar en viss bestämmelse i den nuvarande lagen.

9.2.2 God fastighetsmäklarsed och avtalet med uppdragsgivaren (8 och 9 §§)

Bedömning: Fastighetsmäklaren ska även i framtiden ha ett personligt ansvar att utföra uppdraget omsorgsfullt och i allt beakta god fastighetsmäklarsed enligt 8 § fastighetsmäklarlagen. Det samma ska gälla de skyldigheter som följer av 9 § fastighetsmäklarlagen beträffande avtalet med uppdragsgivaren.

Mäklarföretaget ska inte ha något självständigt ansvar för att följa skyldigheterna i 8 och 9 §§ fastighetsmäklarlagen.

Skäl för bedömningen

Fastighetsmäklarens ansvar

Bestämmelsen i 8 § fastighetsmäklarlagen är av central betydelse för mäklarnas arbete. Där framgår att en mäklare är skyldig att utföra sitt uppdrag omsorgsfullt och i allt iaktta god fastighetsmäklarsed. Vad som utgör god fastighetsmäklarsed definieras inte närmare i lagtexten. Detta har i stället främst utvecklats genom praxis från Fastighetsmäklarinspektionen och förvaltningsdomstolarna. Praxis om vad som utgör god fastighetsmäklarsed är omfattande och behandlar bl.a. hur mäklaren ska hantera budgivningen, frågan om lockpriser och mäklarens skyldigheter att redovisa spekulanter för säljaren.

Av bestämmelsen följer vidare att mäklaren har en skyldighet att ta till vara både säljarens och köparens intresse. Detta hindrar inte att mäklaren ger uppdragsgivaren råd om hur han eller hon bör handla. Lagens krav på opartiskhet medger att mäklaren i rent affärsrättsliga överväganden står närmast sin uppdragsgivare. Det följer av 8 § andra stycket fastighetsmäklarlagen, enligt vilken mäklaren inom ramen för god fastighetsmäklarsed särskilt ska beakta uppdragsgivarens ekonomiska intressen. Detta tar sikte på frågor om t.ex. pris och betalningsvillkor. Om mäklaren får signaler om att en presumtiv köpare inte har sådan ekonomi att han eller hon kan förväntas genomföra köpet, bör mäklaren upplysa säljaren om detta. Mäklaren anses däremot inte ha en skyldighet att granska en köparens ekonomi.¹

I 9 § fastighetsmäklarlagen regleras uppdragsavtalets utformning. Av bestämmelsen framgår att uppdragsavtalet ska vara skriftligt och skrivas under av parterna. Där framgår också att avtalsvillkor som inte har tagits in i avtalet eller på annat sätt avtalats skriftligen inte får åberopas av fastighetsmäklaren. Bestämmelsen är tvingande i konsumentförhållanden, men kan avtalas bort om parterna är näringsidkare. Det har i konsumentförhållanden ansetts finnas ett särskilt värde i att uppdragsavtalet är skriftligt, eftersom det är en

¹ Se prop. 2010/11:15 s. 24 med hänvisning till NJA 1997 s. 127 II.

speciell avtalstyp som en privatperson endast kommer i kontakt med vid enstaka eller ett fåtal tillfällen. Genom skriftlighetskravet ges konsumenten större incitament att överväga avtalets innehåll.² Dessutom får konsumenten klart för sig vem som är ansvarig för förmedlingen. Det gäller inte minst om konsumenten har vänt sig till ett mäklarföretag i vilket flera mäklare är verksamma.

Av bestämmelsen följer vidare att tiden för ensamrätt inte får bestämmas till längre tid än tre månader åt gången och att en överenskommelse om förlängning av ensamrätten får träffas tidigast en månad innan ensamrätten ska upphöra (9 § andra stycket fastighetsmäklarlagen). Dessutom reglerar bestämmelsen hur mäklaren ska agera vid uppsägning av avtalet (9 § tredje stycket fastighetsmäklarlagen).

Fastighetsmäklarföretagets ansvar

Skyldigheterna i 8 och 9 §§ fastighetsmäklarlagen är skrivna för fastighetsmäklaren. Där regleras inte vilket ansvar mäklarföretagen har för uppdragets utförande. Det är förstås en följd av att endast fysiska personer omfattas av fastighetsmäklarlagen och att uppdragen är personligt knutna till fastighetsmäklaren. Det ska även framöver endast vara mäklare som ska kunna åta sig förmedlingsuppdrag. En rimlig utgångspunkt är då att det är fastighetsmäklaren som i första hand svarar för att uppdraget utförs i enlighet med de skyldigheter som följer av fastighetsmäklarlagen. Det finns ett stort värde med en sådan ordning. Genom att fastighetsmäklaren i lagtexten pekats ut som ansvarig, med den följden att mäklaren riskerar såväl skadeståndsrättsligt som disciplinärt ansvar om han eller hon åsidosätter sina skyldigheter, får mäklaren starka incitament att utföra uppdraget i enlighet med lagen. Dessutom blir det tydligt för uppdragsgivaren vem som är ansvarig för uppdraget.

Vi anser därför att det inte är aktuellt att lägga över detta ansvar på mäklarföretaget. Vi anser inte heller att det är lämpligt att låta mäklarföretaget, vid sidan av mäklaren, ha ett självständigt ansvar för att följa god fastighetsmäklarsed eller för att vidta de åtgärder i samband med avtalsskrivandet som lagen föreskriver. En sådan

² Se prop. 1994/95:14 s. 38.

ordning skulle leda till en otydlig ansvarsfördelning mellan mäklar-företaget och mäklaren och snarare försvåra tillsynen över mäklarna och mäklarföretagen än att göra den mer effektiv. En sådan reglering kan inte heller motiveras för att stärka konsumentskyddet. Detta tillgodoses redan genom att den ansvariga mäklaren står under tillsyn och kan hållas disciplinärt och skadeståndsrättsligt ansvarig för överträdelse av bestämmelserna. Det är i stället sannolikt att ett självständigt ansvar för mäklarföretaget för att följa god fastighets-mäklarsed och för att upprätta skriftliga avtal m.m. skulle leda till en större osäkerhet hos konsumenten när det gäller hans eller hennes möjligheter att vända sig mot den ansvariga mäklaren för att få ersättning om något skulle gå fel vid förmedlingen. Något självständigt ansvar för mäklarföretaget bör därför inte införas i denna del.

9.2.3 Mäklarföretagets hantering av handpenning (10 §)

Bedömning: En mäklare ska även i framtiden ha en skyldighet att snarast överlämna mottagen handpenning till säljaren, om inte annat har överenskommit genom ett depositionsavtal, liksom en skyldighet att hålla pengar och tillgångar som han eller hon får hand om för annans räkning skilda från egna tillgångar.

Mäklarföretagets ansvar för handpenningen ska inte regleras särskilt.

Skäl för bedömningen

Fastighetsmäklarens ansvar

En fastighetsmäklare som har tagit emot handpenning ska snarast överlämna den till säljaren, om inte parterna har kommit överens om något annat i depositionsavtalet (10 § fastighetsmäklarlagen). Depositions-avtalet ska vara skriftligt och skrivas under av parterna. Ett uppdrag för mäklaren att förvalta handpenningen ska grunda sig på ett avtal mellan säljaren och köparen och mäklaren. Av förarbetsuttalanden framgår att mäklaren inte bör kunna förvalta handpenningen enbart med stöd av en förtryckt klausul i uppdragsavtalet.³ Mäklaren ska se

³ Prop. 1994/95:14 s. 76.

till att det finns en klar och tydlig överenskommelse som reglerar hur och när de deponerade medlen ska betalas ut. Överenskommelsen ska utformas så att mäklaren utifrån de uppställda villkoren kan göra en självständig bedömning av vem som har rätt till medlen.⁴

Mäklaren anförtros handpenningen med redovisningsskyldighet och är skyldig att avskilja medlen från egna tillgångar (10 § andra stycket fastighetsmäklarlagen). Avskiljandet är en förutsättning för skydd mot krav från mäklarens borgenärer och sker normalt genom att klientmedlen sätts in på ett för ändamålet avsett konto, ett klientmedelskonto. Det finns inte något krav på att medel från flera huvudmän ska hållas avskilda från varandra.⁵ Mäklaren är personligen ansvarig för de klientmedel som han eller hon har anförtrots.

Vid avskiljandet av medel aktualiseras frågor om både god fastighetsmäklarsed och god redovisningssed. Fastighetsmäklarinspektionen rekommenderar att det företag i vilket fastighetsmäklaren arbetar eller är anställd öppnar ett klientmedelskonto för var och en av de mäklare som arbetar i företaget. Rekommendationen innebär att varje mäklare bör ha ett eget klientmedelskonto som övriga mäklare på företaget inte har tillgång till.⁶

Fastighetsmäklarföretagets ansvar

Som utgångspunkt är det den mäklare som är ansvarig för uppdraget som är part i depositionsavtalet. Det bör dock finnas utrymme för parterna att avtala att någon annan än mäklaren ska vara ansvarig depositarie. Att genom ett villkor i ett standardavtal hänvisa till att deposition kan ske hos ”tredje part” bör dock strida mot god fastighetsmäklarsed.⁷ Vid konsumentförhållanden har mäklaren dessutom sannolikt en skyldighet att tillhandahålla ett klientmedelskonto och ansvara för handpenningen.⁸

Det bör således finnas visst utrymme för parterna att avtala att t.ex. ett mäklarföretag ska ansvara för handpenningen. Det är emellertid ytterst ovanligt att så sker. Vi har inte hittat något exempel i

⁴ Se 2002-03-20:5 i FMN:s årsbok för 2002 och 2005-02-23:2 i FMN:s årsbok för 2005.

⁵ Prop. 1994/95:14 s. 76.

⁶ Fastighetsmäklarinspektionens faktablad ”Klientmedel och klientmedelskonton” (<http://www.fmi.se/default.aspx?id=8326> – 2018-01-29).

⁷ Se 2011-01-26:6 i FMN:s årsbok för 2011.

⁸ Se Melin, Fastighetsmäklarlagen (1 september 2016, Zeteo), kommentaren till 10 § och 2008-06-18:1 i FMN:s årsbok för 2008.

Fastighetsmäklarinspektionens praxis på att så har skett. Skulle parterna ha kommit överens om att mäklarföretaget ska vara depositarie är mäklarföretaget redovisningsskyldigt för de medel företaget tar emot och den mottagna handpenningen är fredad från mäklarföretagets borgenärer, under förutsättning att den hålls avskild från företagets egna tillgångar enligt lagen (1944:181) om redovisningsmedel. Vi bedömer att det inte finns skäl att reglera denna mycket ovanliga undantagssituation direkt i fastighetsmäklarlagen.

9.2.4 Förbudet mot att köpa fastigheter (11 §)

Förslag: Ett mäklarföretag ska inte få köpa en fastighet som en mäklare som bedriver verksamhet i mäklarföretaget har eller har haft i uppdrag att förmedla.

Skäl för förslaget

Förbudet mot självinträde

En fastighetsmäklare får inte köpa en fastighet som han eller hon har eller har haft i uppdrag att förmedla (11 § fastighetsmäklarlagen). Förbudet mot s.k. självinträde infördes genom 1995 års fastighetsmäklarlag. Dessförinnan var självinträde inte förbjudet. Däremot hade en mäklare som köpte en fastighet som han eller hon hade i uppdrag att förmedla inte rätt till någon ersättning. Förbudet mot självinträde i 1995 års fastighetsmäklarlag gällde endast för pågående förmedlingsuppdrag. Mäklaren kunde alltså säga upp förmedlingsuppdraget och därefter under vissa förutsättningar själv förvärva fastigheten.

I den nu gällande fastighetsmäklarlagen har förbudet mot självinträde skärpts. Numera gäller förbudet inte bara pågående förmedlingsuppdrag utan även förmedlingsuppdrag som mäklaren tidigare har haft. Lagstiftningen avser att skydda säljaren från illojala ageranden från mäklarens sida. I förarbetena anges att det kan vara svårt för en säljare att avgöra om det pris som en mäklare erbjuder motsvarar priset vid en normal försäljning efter marknadsföring, om mäklaren tidigare har haft i uppdrag att förmedla objektet. Förbudet ansågs inte heller vara särskilt betungande för mäklaren eftersom han eller hon alltid kan avstå från att åta sig ett uppdrag om det kan komma i

fråga att mäklaren själv ska köpa fastigheten. Förbudet gäller endast det aktuella förmedlingstillfället och inte ett senare köp om fastigheten bjuds ut till försäljning på nytt.⁹

Fastighetsmäklarföretagets ansvar

Ett mäklarföretag är i dag inte förhindrat att köpa en fastighet som en i företaget verksam mäklare har eller har haft i uppdrag att förmedla. Normalt finns det en nära anknytning mellan mäklarföretaget och de mäklare som bedriver verksamhet i företaget. De argument som anförts som skäl för att en fastighetsmäklare inte ska få köpa en fastighet som han eller hon har eller har haft i uppdrag att förmedla gör sig därför i princip gällande även i förhållande till det mäklarföretag i vilket mäklaren bedriver sin verksamhet. Också i dessa fall kan det vara svårt för säljaren att veta om det pris som mäklarföretaget erbjuder är marknadsmässigt och om mäklaren påverkas av ovidkommande intressen. Det gäller inte minst om den mäklare som har haft i uppdrag att förmedla fastigheten också äger mäklarföretaget. Ett bolag som mäklaren själv äger är visserligen att betrakta som närstående till mäklaren, vilket innebär att mäklaren är förhindrad att sälja fastigheten till bolaget till följd av förbudet att förmedla fastigheter till närstående.¹⁰ Detta förbud gäller emellertid endast pågående förmedlingar, vilket innebär att mäklaren kan säga upp förmedlingsavtalet och låta den närstående, i det här fallet bolaget, förvärva fastigheten. Även i en sådan situation kan det vara svårt för säljaren att veta om det pris som mäklarföretaget erbjuder motsvarar priset vid en normal försäljning efter marknadsföring. Vi gör mot denna bakgrund bedömningen att inte heller det mäklarföretag i vilket mäklaren bedriver sin verksamhet ska ha rätt att köpa en fastighet som mäklaren har eller har haft i uppdrag att förmedla.

⁹ Prop. 2010/11:15 s. 24.

¹⁰ 12 § fastighetsmäklarlagen och prop. 1983/84:16 s. 48.

9.2.5 Förbudet mot att förmedla fastigheter till närstående (12 §)

Förslag: Förbudet mot förmedling av fastigheter till närstående ska gälla mellan två mäklare som bedriver verksamhet i samma mäklarföretag. Förbudet ska också gälla för mäklare som samarbetar under samma varumärke men där verksamheten bedrivs i självständiga mäklarföretag, under förutsättning att det finns en nära anknytning mellan företagen.

Bedömning: Det bör inte införas något förbud för en mäklare att förmedla fastigheter till eller från en närstående till andra mäklare som bedriver verksamhet i samma företag.

Skäl för förslaget och bedömningen

En fastighetsmäklare får inte förmedla fastigheter till närstående

Av 12 § fastighetsmäklarlagen följer att en fastighetsmäklare inte får förmedla fastigheter till eller från vissa närstående. Till skillnad från vad som är fallet när det gäller förbudet mot självinträde enligt 11 § fastighetsmäklarlagen gäller förbudet mot förmedling till närstående endast pågående förmedlingsuppdrag. Om en närstående till mäklaren vill köpa en fastighet som han eller hon förmedlar får mäklaren antingen försöka avstyra detta eller säga upp förmedlingsavtalet. Om mäklaren säger upp förmedlingsuppdraget, och fastigheten därefter förvärfas av den närstående, drabbas mäklaren normalt inte av några påföljder.¹¹ Däremot måste mäklaren genast anmäla förvärvet till Fastighetsmäklarinspektionen (12 § andra stycket fastighetsmäklarlagen).

Förbudet mot närståendeförmedling innebär att en mäklare inte får förmedla fastigheter till eller från

1. sin make eller sambo,
2. sitt syskon eller sin släkting i rätt upp- eller nedstigande led,

¹¹ Melin, Fastighetsmäklarlagen (1 september 2016, Zeteo), kommentaren till 12 §.

3. någon som mäklaren är besvägrad med i rätt upp- eller nedstigande led eller på sådant sätt att den ene är gift med den andres syskon eller
4. någon annan sådan närstående som avses i 4 kap. 3 § konkurslagen (1987:672).

Hänvisningen till 4 kap. 3 § konkurslagen innebär att även vissa närstående till näringsidkare eller juridiska personer ingår i den förbjudna kretsen. Bland annat är ett bolag som mäklaren själv äger att betrakta som närstående till mäklaren. Som närstående betraktas också personer som äger eller har ett bestämmande inflytande över verksamheten vilket innebär att en mäklare inte får förmedla en fastighet till eller från sin chef.¹² Fastighetsmäklarinspektionen har dock ansett att förbudet inte gäller det omvända förhållandet, dvs. den anställde har inte ansetts vara närstående till arbetsgivaren. Två mäklare anställda i samma mäklarföretag anses normalt inte heller vara närstående till varandra.¹³ Däremot anses mäklare som är delägare i samma mäklarföretag vara varandra närstående.¹⁴

Trots att förbudet inte träffar två mäklare som är anställda i samma mäklarföretag avråder branschorganisationen Mäklarsamfundet normalt mäklare från att ta uppdrag som gäller förmedling mellan kollegor vid samma mäklarföretag.¹⁵ En del mäklarföretag har också antagit en företagspolicy som innebär att företagets mäklare inte ska anlita varandra och inte heller anmäla intresse för objekt som någon annan mäklare på företaget har till förmedling.¹⁶ Vissa mäklarföretag har gått ännu längre och antagit en företagspolicy som förbjuder förmedling av objekt till eller från samtliga anställda vid företaget.

Skälet till att förmedling av fastigheter till närstående är förbjudet är att det kan ifrågasättas om mäklaren vid en sådan förmedling kan leva upp till rollen som opartisk mellanman och tillgodose säljarens

¹² Se 2007-09-26:7 i FMN:s årsbok för 2007 och Svea hovrätts dom den 11 juni 2014 i mål T 3881-13 (tingsrättens domskäl).

¹³ Se 2009-09-23:13 i FMN:s årsbok för 2011 och Fastighetsmäklarinspektionens avgörande 2014-08-27 (Dnr 4.1-580-14).

¹⁴ Melin, Fastighetsmäklarlagen (1 september 2016, Zeteo), kommentaren till 12 § under rubriken "Vem är närstående?".

¹⁵ <http://www.maklarsamfundet.se/narstaendeformedling-lagen-och-forslag-till-rutiner> (2018-01-30).

¹⁶ http://www.maklarsamfundet.se/sites/default/files/Fastighetsmaklare/pdf/Artiklar/ja_nr_2_11_narstaendeformedling.pdf (2018-01-30).

respektive köparens intresse i lika stor utsträckning som den närstående. Vi anser att det på motsvarande sätt kan ifrågasättas om mäklaren kan leva upp till denna roll om han eller hon förmedlar fastigheter till eller från en mäklare som bedriver verksamhet i samma mäklarföretag. Det kan också i dessa fall vara svårt för säljare och köpare att bedöma om mäklaren påverkas av ovidkommande intressen. Två mäklare som bedriver verksamhet i samma mäklarföretag bör därför betraktas som närstående enligt förbudsreglerna.

Som framgår av vårt kartlägningsavsnitt är det inte ovanligt att mäklare samarbetar under samma varumärke, men att någon av mäklarna bedriver sin verksamhet i ett underkontrakterat mäklarföretag (se figur 5.4 i avsnitt 5.3.4). Mäklarna verkar då i och för sig under samma varumärke, men i olika juridiska personer. Även mellan sådana mäklare är anknytningen ofta så pass stark att det kan ifrågasättas om en mäklare kan leva upp till kravet på opartiskhet vid förmedling till en annan mäklare som verkar under samma varumärke. För köpare och säljare spelar företagets organisationsstruktur inte någon större roll eftersom mäklarna utåt sett förefaller bedriva verksamhet i samma företag. Även sådan förmedling bör därför träffas av närståendeförbudet.

Vi anser däremot att det vore att gå för långt att låta förbudet omfatta närstående till andra mäklare i samma mäklarföretag. Anknytningen mellan den förmedlande mäklaren och dessa personer är normalt så svag att det inte motiverar ett generellt förbud mot sådan förmedling. Vi anser inte heller att det finns anledning att införa ett förbud mot att förmedla fastigheter till eller från andra personalkategorier än mäklare som är verksamma i samma mäklarföretag. Skälet till detta är att det kan finnas medarbetare vid mäklarföretaget som har så svag anknytning till både mäklaren och mäklarföretaget att det inte är rimligt att de ska omfattas av närståendebegreppet. Det hindrar förstås inte ett mäklarföretag från att anta en egen företagspolicy mot sådan förmedling.

Som nämnts har Fastighetsmäklarinspektionen ansett att förbudet mot närståendeförmedling inte hindrar en chef från att förmedla en fastighet till eller från en anställd mäklare. Det är vår uppfattning att den koppling som finns mellan mäklaren och hans eller hennes chef gör att det kan uppstå trovärdighetsproblem i förhållande till motparten. Vi anser därför att även sådan förmedling bör omfattas av förbudet att förmedla fastigheter till närstående. Detta fångas upp

redan av det ovan föreslagna förbudet att förmedla fastigheter till eller från en mäklare som bedriver verksamhet i samma mäklar företag eller i ett underkontrakterat mäklar företag.

Mäklar företagets möjligheter att förmedla fastigheter till närstående

Det är endast fastighetsmäklare som får ägna sig åt yrkesmässig förmedling av fastigheter. Vi föreslår inte någon ändring i detta avseende. Mäklar företag ska alltså inte heller framöver få åta sig förmedlingsuppdrag. Det saknas därför anledning att förbjuda ett mäklar företag från att förmedla fastigheter till närstående.

9.2.6 Förbudet mot att bedriva handel med fastigheter (13 §)

Bedömning: Det bör inte införas något förbud för mäklar företag att bedriva handel med fastigheter.

Skäl för bedömningen

En fastighetsmäklare får inte bedriva handel med fastigheter

En fastighetsmäklare får inte bedriva handel med fastigheter (13 § fastighetsmäklarlagen). Förbudet infördes i 1995 års fastighetsmäklarlag och bygger på samma grundsyn som förbudet mot s.k. självinträde i 11 § fastighetsmäklarlagen, nämligen att mäklaren då inte kan motsvara spekulanternas berättigade förväntningar på att han eller hon ska uppträda i sin yrkesroll som opartisk mellanman.¹⁷ Den köpare som är intresserad av en fastighet som en mäklare har i uppdrag att förmedla ska inte behöva räkna med att mäklaren i själva verket är ägare till fastigheten och därför företräder helt andra intressen än vad som framgår av hans eller hennes yrkesroll.¹⁸

Förbudet tar sikte på den situationen att mäklaren uppträder som säljare. Fastighetsmäklarinspektionen har framhållit att en mäklares köp av fastigheter inte faller under förbudsbestämmelsen, om det

¹⁷ Prop. 1994/95:14 s. 53.

¹⁸ Prop. 1994/95:14 s. 79.

inte också har förekommit någon försäljning.¹⁹ Om en mäklare på kort tid köper flera fastigheter inom ett begränsat geografiskt område kan det däremot möjligtvis utgöra förtroenderubbande verksamhet enligt 14 § fastighetsmäklarlagen.²⁰ Försäljningen behöver inte ha skett inom ramen för mäklarens mäklarverksamhet för att han eller hon ska anses ha bedrivit otillåten handel med fastigheter. Det spelar heller ingen roll om mäklaren har separerat de olika verksamhetslagen så att förmedlingsverksamheten bedrivs i en juridisk person och handeln med egna objekt i en annan. Förbudet hindrar dock inte att mäklaren säljer sin privatbostad, så länge det inte sker som ett led i mäklarverksamheten.²¹

Fastighetsmäklarföretagets möjligheter att bedriva handel med fastigheter

Förbudet mot handel med fastigheter syftar alltså till att garantera mäklarens ställning som en opartisk mellanman. Allmänheten ska kunna räkna med att de objekt som marknadsförs inte ägs av mäklaren själv. Om mäklaren själv intar säljarens roll finns det inga skäl att förvänta sig att han eller hon ska beakta köparnas intresse i nämnvärd grad. På motsvarande sätt bör en köpare inte behöva räkna med att det mäklarföretag i vilket mäklaren bedriver verksamhet kan vara ägare till den fastighet som mäklaren förmedlar.

En mäklare torde emellertid redan i dag normalt vara förhindrad att förmedla fastigheter till eller från det mäklarföretag som han eller hon bedriver sin verksamhet i enligt förbudet mot att förmedla fastigheter till eller från en närstående i 12 § fastighetsmäklarlagen. Mäklaren är bl.a. förbjuden att åta sig ett förmedlingsuppdrag för ett mäklarföretag som han eller hon själv äger eller kontrollerar. Som närstående räknas också den som har ett bestämmande inflytande över verksamheten, typiskt sett mäklarens chef, och den som är närstående till en sådan person. Mäklaren torde därför inte bara vara förhindrad att förmedla fastigheter till eller från sin chef, utan även till eller från mäklarföretaget eftersom detta normalt är att betrakta som närstående till chefen.

¹⁹ Melin, Fastighetsmäklarlagen (1 september 2016, Zeteo), kommentaren till 13 § med hänvisning till Fastighetsmäklarinspektionens avgörande FMI 4-352-01.

²⁰ Melin, Fastighetsmäklarlagen (1 september 2016, Zeteo), kommentaren till 14 § med hänvisning till Fastighetsmäklarinspektionens avgörande FMI 4-908-00.

²¹ Prop. 1994/95:14 s. 79.

Eftersom ett mäklarföretag inte kan åta sig förmedlingsuppdrag finns det inget behov av att förbjuda företagen att handla med fastigheter. Närståenderegeln torde normalt hindra mäklarföretagen från att anlita mäklare verksamma i företagen men det finns inget som hindrar mot att mäklarföretaget anlitar en mäklare från ett annat mäklarföretag. Någon särskild reglering för mäklarföretagen är därför inte nödvändig.

9.2.7 Förbudet mot sidoverksamhet (14 §)

Förslag: Ett mäklarföretag ska inte få ägna sig åt verksamhet som är ägnad att rubba förtroendet för de mäklare som bedriver verksamhet i mäklarföretaget.

Enbart det förhållandet att mäklarföretaget får ersättning för annan verksamhet än förmedling av fastigheter ska inte anses rubba förtroendet för företaget, under förutsättning att ersättningen endast är obetydlig.

Om ett mäklarföretag tar emot ersättning för en annan verksamhet än förmedling av fastigheter ska den för uppdraget ansvariga mäklaren upplysa säljare och köpare om verksamheten och om den ersättning som mäklarföretaget får.

Om ett kreditinstitut eller ett försäkringsföretag har ett kvalificerat innehav av andelar i ett mäklarföretag, ska den för uppdraget ansvariga mäklaren upplysa köpare och säljare om detta.

Upplysningarna ska lämnas snarast. Mäklarens uppdragsgivare ska informeras innan uppdragsavtalet ingås.

Skäl för förslaget

En fastighetsmäklare får inte ägna sig åt förtroenderubbande sidoverksamhet

En fastighetsmäklare får inte ägna sig åt verksamhet som är ägnad att rubba förtroendet för honom eller henne som mäklare (14 § fastighetsmäklarlagen). Bestämmelsen syftar till att motverka bindningar mellan mäklare och utomstående personer. Avsikten med bestämmelsen är att förbjuda en mäklare från att i kombination med sin förmedlingsverksamhet driva någon verksamhet som kan ge anledning

till misstanke om att mäklaren påverkas av ovidkommande intressen och att hans eller hennes opartiska ställning äventyras. En mäklare får t.ex. inte själv förmedla lägenheter i en bostadsrättsförening där han eller hon själv är medlem och endast under vissa förutsättningar vara anställd för att arbeta med överlåtelse hos ett företag som producerar bostäder.²²

Om mäklaren ägnar sig åt sidoverksamhet ska han eller hon tydligt informera tilltänkta säljare och köpare om denna. Mäklaren ska också upplysa om vad verksamheten avser. Eftersom det kan ha betydelse för den som överväger att anlita en mäklare om mäklaren ägnar sig åt sidoverksamhet är mäklaren skyldig att informera om detta redan innan uppdragsavtalet ingås (se 14 § andra stycket fastighetsmäklarlagen). Någon skyldighet för mäklaren att anmäla sidoverksamheten till Fastighetsmäklarinspektionen finns däremot inte.

Genom den nuvarande fastighetsmäklarlagen utökades mäklarnas möjligheter att bedriva annan verksamhet än förmedling av fastigheter i förhållande till vad som hade gällt tidigare. Numera följer det av 14 § andra stycket fastighetsmäklarlagen att enbart det förhållandet att mäklaren får ersättning för en annan verksamhet än förmedling av fastigheter inte ska anses rubba förtroendet för mäklaren, under förutsättning att ersättningen endast är obetydlig. Det är heller inte ovanligt att mäklare samarbetar med t.ex. banker, försäkringsföretag, besiktningsföretag eller städföretag. Sådana samarbeten är alltså tillåtna under förutsättning att mäklarens ersättning endast är obetydlig.

Vad som avses med obetydlig ersättning framgår inte av lagtexten. Denna bedömning får i stället göras i det enskilda fallet. Mäklaren ska kunna ta emot ersättning i en utsträckning som typiskt sett inte ger honom eller henne ett motiv att ta ovidkommande hänsyn i samband med uppdraget. I förarbetena till den nuvarande fastighetsmäklarlagen framhålls att det inte är möjligt att ange en exakt gräns för när ersättningen är så hög att den är mer än obetydlig, men att en ersättning som överstiger några tusen kronor knappast kan anses som obetydlig.²³

Regleringen omfattar inte bara direkta ersättningar utan även indirekta ersättningar som betalas ut till mäklarföretaget eller som

²² Prop. 1994/95:14 s. 54, RÅ 2008 ref. 63 och Melin, Fastighetsmäklarlagen (1 september 2016, Zeteo), kommentaren till 14 §.

²³ Prop. 2010/11:15 s. 53.

kommer mäklaren till del på annat sätt. Det spelar alltså ingen roll i vilken form ersättningen lämnas, utan även t.ex. marknadsföringsstöd, såsom att mäklaren får marknadsföra sina förmedlingsobjekt på en banks bekostnad, och bonusresor omfattas. Ett annat exempel på indirekta ersättningar som anges i förarbetena till den nuvarande fastighetsmäklarlagen är ersättning från en bank som visserligen betalas ut till det mäklarföretag som mäklaren äger eller är anställd i, men där en inte obetydlig ersättning i praktiken kommer mäklaren tillgodo för hans eller hennes hjälp med att förmedla kredit till köpare i ett förmedlingsuppdrag.²⁴ Eftersom det normalt krävs särskilt tillstånd för att få förmedla krediter torde uttalandet syfta på att mäklaren hjälper köparen att komma i kontakt med en bank. Det kan nämnas att även förmedling av försäkringar normalt kräver särskilt tillstånd.

I kommentaren till fastighetsmäklarlagen anges att tillämpningen av 14 § fastighetsmäklarlagen präglas av betydande oklarheter. Det gäller t.ex. hur ersättning som inte utgår i pengar ska värderas, hur den ersättning som tillfaller mäklaren indirekt ska beräknas, om ersättning till mäklarföretagets franchisegivare omfattas av bestämmelsen och om ersättning som tillfaller mäklarföretaget även ska tillgodoräknas den enskilda mäklaren.²⁵ Detta är frågor som i första hand bör överlämnas till rättstillämpningen. Ett skäl till att praxis på området är sparsam är sannolikt att Fastighetsmäklarinspektionen inte utövar någon tillsyn över mäklarföretagen, vilket begränsar myndighetens möjligheter att granska sådana indirekta ersättningar som mäklaren får del av genom mäklarföretaget. Genom att mäklarföretagen ställs under tillsyn får Fastighetsmäklarinspektionen bättre verktyg att granska mäklarnas ersättningar, vilket bör bidra till att klargöra rättsläget i dessa frågor.

Ett mäklarföretag ska inte få ägna sig åt förtroenderubbande sidoverksamhet

Vi anser att mäklarens roll som opartisk mellanman kan äventyras inte bara om mäklaren själv bedriver förtroenderubbande verksamhet, utan även om det mäklarföretag i vilket han eller hon är verksam

²⁴ Prop. 2010/11:15 s. 53.

²⁵ Melin, Fastighetsmäklarlagen (1 september 2016, Zeteo), kommentaren till 14 § under rubriken "Andra fall av förtroenderubbande verksamhet".

bedriver sådan verksamhet. Om ett mäklarföretag vid sidan av förmedlingsverksamheten t.ex. skulle ägna sig åt bankverksamhet skulle det vara mer fördelaktigt för mäklarföretaget om en köpare behöver ett stort lån för att finansiera köpet än om köparen har en stor kontantinsats. I förlängningen kan det då ifrågasättas om de mäklare som bedriver verksamhet i mäklarföretaget kan sköta uppdraget utan att påverkas av ovidkommande intressen. Vi gör därför bedömningen att ett mäklarföretag inte ska få utöva verksamhet som är ägnad att rubba förtroendet för de mäklare som bedriver verksamhet i mäklarföretaget.

I praktiken är det inte ovanligt att mäklarföretag har någon sorts anknytning till en bank eller ett försäkringsföretag och bedriver sin verksamhet under samma eller liknande varumärke som ett sådant företag. Exempel på detta är Länsförsäkringar Fastighetsförmedling och Fastighetsbyrå. Förmedlingsverksamheten bedrivs då i allmänhet i en egen juridisk person, fristående från bank- eller försäkringsverksamheten. Sådana samarbeten bör tillåtas även framöver. Enbart det förhållandet att ett mäklarföretag har ett nära samarbete med t.ex. ett kreditinstitut eller ett försäkringsföretag bör alltså inte innebära att mäklarföretaget ska anses ägna sig åt förtroenderubbande verksamhet. Inte heller ska det förhållandet att mäklarföretaget får ersättning för annan verksamhet än förmedling av fastigheter i sig innebära att verksamheten är ägnad att rubba förtroendet för de i företaget verksamma mäklarna, om ersättningen endast är obetydlig. För att köpare och säljare ska kunna avgöra om mäklaren agerar i eget intresse är det emellertid av vikt för dem att känna till om mäklarföretaget tar emot ersättning för en annan verksamhet än förmedling av fastigheter. Köparen och säljaren bör därför tydligt informeras om att mäklarföretaget tar emot t.ex. provision, rabatter eller något annat vederlag i anslutning till en förmedling. Det kan t.ex. handla om att mäklarföretaget får hjälp av en bank med annonsering eller att företaget får ersättning för att en mäklare i företaget har anvisat en bank eller ett försäkringsbolag till köparen. Informationen om ett mäklarföretags ersättning bör lämnas av den mäklare som är ansvarig för förmedlingen.

När det gäller samarbeten med kreditinstitut och försäkringsföretag anser vi att det finns skäl för en utvidgad informations-skyldighet. Det är verksamheter som i större utsträckning än andra

sidoverksamheter kan påverka förtroendet för de mäklare som bedriver verksamhet i företaget. Det kan t.ex. handla om att säljare eller spekulanter kan misstänka att mäklaren förespråkar en köpare som vill använda sig av bankens eller försäkringsföretagets tjänster. Vi anser därför att köpare och säljare inte bara har rätt att få information om den eventuella ersättning som mäklarföretaget får från ett kreditinstitut eller ett försäkringsföretag. De bör även informeras om mäklarföretaget direkt eller indirekt ägs av ett sådant företag. Även denna information bör lämnas av den för uppdraget ansvariga mäklaren.

Informationsskyldigheten bör gälla när kreditinstitutet eller försäkringsföretaget har ett kvalificerat innehav av andelar i mäklarföretaget. Med kvalificerat innehav bör avses detsamma som enligt 1 kap. 5 § första stycket 15 lagen (2004:297) om bank- och finansieringsrörelse, dvs. ett direkt eller indirekt ägande i ett företag, om innehavet representerar tio procent eller mer av kapitalet eller av samtliga röster eller annars möjliggör ett väsentligt inflytande över ledningen av företaget. I avsnitt 8.5.1 har vi föreslagit att en ansökan om registrering som mäklarföretag ska innehålla uppgifter om den som har ett kvalificerat innehav av andelar i mäklarföretaget. Fastighetsmäklarinspektionen kommer alltså redan i samband med registreringen få kännedom om vem som har ett sådant innehav och kommer därigenom att ha goda förutsättningar att se till att företaget uppfyller sin informationsskyldighet.

Upplysningarna om sidoverksamhet och om att ett mäklarföretag ägs av ett kreditinstitut eller ett försäkringsföretag ska lämnas innan uppdragsavtalet ingås. Informationen till presumtiva köpare bör lämnas snarast.

Förslaget innebär att möjligheten för mäklarföretag att utöva verksamheter på flera olika områden begränsas, något som normalt inte är tillåtet enligt tjänstedirektivet (se artikel 25). En sådan begränsning får dock göras för tjänsteleverantörer inom reglerade yrken, till vilka fastighetsmäklare hör i Sverige, om det är motiverat för att se till att reglerna för yrkesetik och uppförande följs och då det är nödvändigt för att säkerställa deras oberoende och opartiskhet. Vi anser därför att förslaget inte strider mot reglerna i tjänstedirektivet.

9.2.8 Förbudet mot att uppträda som ombud (15 §)

Bedömning: Ett mäklarföretag ska inte få uppträda som ombud för en köpare gentemot en säljare eller för en säljare gentemot en köpare.

Skäl för bedömningen

En mäklare får inte uppträda som ombud

En fastighetsmäklare får inte som ombud företräda en säljare gentemot en köpare eller en köpare gentemot en säljare (15 § fastighetsmäklarlagen). Bestämmelsen bygger, som många andra bestämmelser i fastighetsmäklarlagen, på grundsynen att mäklaren ska vara en opartisk mellanman. Att som ombud företräda en enskild part är inte förenligt med ett sådant synsätt.

Förbudet mot ombudsuppdrag gäller i första hand sådana situationer där mäklaren har fått fria händer att företräda köparen eller säljaren i anslutning till förmedlingsuppdraget. Om det är fråga om att företräda uppdragsgivaren vid utförandet av enstaka avgränsade moment med anknytning till förmedlingsuppdraget är förbudet inte absolut. Sådana begränsade ombudsuppdrag är tillåtna i den mån de är förenliga med god fastighetsmäklarsed (se 15 § andra meningen fastighetsmäklarlagen). En grundläggande förutsättning för att mäklaren ska kunna åta sig ett sådant ombudsuppdrag är att den rättshandling det är fråga om inte är tvistig mellan parterna.²⁶

Ett mäklarföretag ska inte få uppträda som ombud

Ett mäklarföretag kan inte åta sig ett förmedlingsuppdrag. Rent teoretiskt finns det däremot inte något som hindrar att mäklarföretaget uppträder som ombud för en köpare eller en säljare. Även om det inte torde förekomma i praktiken anser vi att möjligheten bör uteslutas genom att förbudet att uppträda som ombud i 15 § fastighetsmäklarlagen utvidgas till att även omfatta mäklarföretagen. Vi ser inte att det finns något behov för mäklarföretaget att kunna åta sig begränsade uppgifter. I motsats till vad som gäller för en mäklare ska förbudet att uppträda som ombud därför gälla utan undantag.

²⁶ Prop. 1994/95:14 s. 80 f.

9.2.9 Fastighetsmäklarens skyldighet att lämna information, m.m. (16–19 §§)

Bedömning: Fastighetsmäklaren ska även i framtiden ha ett personligt ansvar att lämna råd och upplysningar (16 §), kontrollera förfoganderätts- och inskrivningsförhållanden (17 §), informera köpare om fastigheten (18 §), och upplysa om förfoganderätt (19 §).

Mäklarföretaget ska inte ha något självständigt ansvar för att följa skyldigheterna i 16–19 §§ fastighetsmäklarlagen.

Skäl för bedömningen

Fastighetsmäklarens ansvar

Fastighetsmäklarlagen är en konsumenträttslig skyddslagstiftning. Detta kommer bl.a. till uttryck genom att fastighetsmäklaren är förhindrad att åberopa ett avtalsvillkor som inte har tagits in i uppdragsavtalet eller på annat sätt har avtalats skriftligen. Konsumentskyddet kommer också till uttryck genom att lagen ställer krav på att mäklaren ska lämna information till köpare och säljare. Informationen bidrar bl.a. till att ge köparen ett gott beslutsunderlag inför bostadsköpet.

En mäklare är, i den utsträckning god fastighetsmäklarsed kräver det, skyldig att lämna de råd och upplysningar till tilltänkta köpare och säljare som de kan behöva om fastigheten och andra förhållanden som har samband med överlåtelsen (16 § fastighetsmäklarlagen). Mäklaren ska också verka för att säljaren före överlåtelsen lämnar de uppgifter om fastigheten som kan antas vara av betydelse för köparen och lämna skriftlig information till köparen om dennes ansvar att undersöka fastigheten.

I konsumentförhållanden är fastighetsmäklaren i dag skyldig att tillhandahålla en tilltänkt köpare en skriftlig beskrivning av fastigheten, en s.k. objektsbeskrivning. Avser förmedlingen en bostadsrätt ska mäklaren även tillhandahålla den senast tillgängliga årsredovisningen och föreningens stadgar. Objektsbeskrivningen ska bl.a. innehålla uppgifter om fastighetens beteckning, taxeringsvärde, areal, driftskostnader och eventuella inteckningar och servitut. Mäklaren ska också erbjuda konsumenten en skriftlig beräkning av boendekostnaderna. Som utvecklas närmare i avsnitt 12.5 föreslår vi att mäklaren

normalt inte ska behöva tillhandahålla objektsbeskrivningen och den övriga information som anges i bestämmelsen, utan att det ska vara tillräckligt att hålla informationen tillgänglig för tilltänkta köpare.

Mäklaren ska vidare upplysa köparen om vem som har rätt att förfoga över fastigheten (19 § fastighetsmäklarlagen). För att kunna lämna korrekta uppgifter är mäklaren skyldig att kontrollera vem som har rätt att förfoga över fastigheten och vilka inteckningar, servitut och andra rättigheter som belastar den (17 § fastighetsmäklarlagen).

Fastighetsmäklarföretagets ansvar

Fastighetsmäklaren har ett personligt ansvar att utföra de skyldigheter som följer av bestämmelserna i 16–19 §§ fastighetsmäklarlagen. Så bör vara fallet även framöver. Eftersom det alltid bör finnas någon fysisk person som är direkt ansvarig för att se till att förpliktelse utförs är det inte lämpligt att lägga detta ansvar på mäklarföretaget. Något självständigt ansvar för mäklarföretagen att följa de skyldigheter som framgår av 16–19 §§ fastighetsmäklarlagen bör därför inte införas.

9.2.10 Förteckning över anbud och övrig dokumentation (20 §)

Förslag: Om en mäklare bedriver verksamhet i ett mäklarföretag ska mäklaren förvara en kopia av journalen, budgivningslistan, objektsbeskrivningen och annan dokumentation som Fastighetsmäklarinspektionen behöver för sin tillsyn hos mäklarföretaget.

Bedömning: Mäklarföretaget ska inte ha något självständigt ansvar för att följa skyldigheterna i 20 § fastighetsmäklarlagen.

Skäl för förslaget

Fastighetsmäklarens ansvar

Enligt 20 § fastighetsmäklarlagen är en fastighetsmäklare skyldig att föra anteckningar över förmedlingsuppdraget (journal). De datasystem som finns tillgängliga för mäklarna innehåller alla någon form

av datoriserad form av journal.²⁷ Det finns dock inget som hindrar att mäklaren för journalen för hand. I journalen ska antecknas de centrala momenten i förmedlingsuppdraget som mäklaren är skyldig att utföra enligt lag och god fastighetsmäklarsed. Där ska bl.a. framgå när uppdraget ingicks, när det upphörde och vilka åtgärder som har vidtagits. Av särskild betydelse är anteckningar om de förpliktelser som följer av lagen, t.ex. utförandet av rådgivnings- och upplysningsskyldigheten, kontrollen av förfoganderätts- och inskrivningsförhållanden, samt tillhandahållandet av en objektsbeskrivning.²⁸

Mäklaren är också skyldig att upprätta en förteckning över de bud som kommer in på fastigheten (budgivningslista). Av förteckningen ska framgå anbudsgivarens namn, kontaktuppgifter, det belopp som bjudits och tidpunkt för när anbudet lämnades samt villkor för anbudet. När uppdraget är avslutat ska mäklaren överlämna journalen och budförteckningen till säljaren och köparen. Därigenom får säljaren och köparen en möjlighet att kontrollera att uppgifterna är korrekta, och kan reagera om han eller hon anser att så inte är fallet. De bevisvårigheter som kan uppkomma i samband med en efterföljande tvist kan då begränsas.²⁹

Enligt 28 § andra stycket är fastighetsmäklare skyldiga att låta Fastighetsmäklarinspektionen granska akter, bokföring och övriga handlingar som hör till verksamheten. Någon uttömmande lista över vilka handlingar en fastighetsmäklare är skyldig att visa upp följer inte av lagen. Att journalen och budgivningslistan omfattas av denna skyldighet anses dock vara givet.³⁰

I likhet med vad som gäller för mäklarna ska även mäklarföretagen stå under tillsyn. För att Fastighetsmäklarinspektionen ska kunna bedriva en effektiv tillsyn föreslår vi att mäklarföretag ska vara skyldiga att låta Fastighetsmäklarinspektionen granska akter, bokföring och övriga handlingar som hör till verksamheten (se avsnitt 10.2.1). Det är då av stor vikt att mäklarföretagen har tillgång till journaler, budgivningslistor och annan dokumentation som upprättats av mäklarna i företaget, exempelvis objektsbeskrivningen. Samtidigt har mäklarna också ett behov av dessa handlingar och är även de skyldiga att tillhandahålla Fastighetsmäklarinspektionen handlingarna vid en tillsyn. Om den ansvariga mäklaren inte längre

²⁷ Mäklarsamfundet, Fastighetsmäklaren & juridiken (2017), s. 60.

²⁸ Prop. 2010/11:15 s. 61.

²⁹ Prop. 2010/11:15 s. 35.

³⁰ Melin, Fastighetsmäklarlagen (1 september 2016, Zeteo), kommentaren till 28 §.

arbetar kvar hos företaget och företaget inte har tillgång till mäklarens handlingar kan Fastighetsmäklarinspektionens tillsyn försvåras. För att mäklarföretagen ska kunna uppfylla sin skyldighet att låta Fastighetsmäklarinspektionen granska handlingar som hör till verksamheten bör därför en kopia av journalen, budgivningslistan, objektsbeskrivningen och annan dokumentation som är relevant för tillsynen förvaras hos mäklarföretaget. Eftersom det är mäklaren som förfogar över handlingarna bör det ankomma på den för uppdraget ansvariga mäklaren att förvara en kopia av dokumentationen hos mäklarföretaget. En sådan reglering torde också minska de konflikter som i dag kan uppkomma mellan en mäklare och ett mäklarföretag i samband med att mäklaren slutar på företaget och både mäklaren och mäklarföretaget anser sig ha rätt till handlingarna.

Fastighetsmäklarföretagets ansvar

Skyldigheten att föra journal och budgivningslista, samt att överlämna dokumentationen till uppdragsgivaren, ligger på fastighetsmäklaren. Eftersom det är mäklaren som utför dokumentationen ska mäklarföretaget inte åläggas någon självständig skyldighet att föra dokumentation enligt 20 § fastighetsmäklarlagen.

9.2.11 Medverkan i samband med överlåtelsen och upplysning om möjlig rätt till ersättning (21 och 22 §§)

Bedömning: Fastighetsmäklaren ska även i framtiden ha en skyldighet att medverka i samband med överlåtelsen (21 §) och att upplysa om mäklarens rätt till ersättning (22 §).

Mäklarföretaget bör inte ha något självständigt ansvar för att följa skyldigheterna i 21 och 22 §§ fastighetsmäklarlagen.

Skäl för bedömningen

Fastighetsmäklarens ansvar

I samband med en överlåtelse kan det uppkomma flera frågor som måste lösas mellan parterna. Enligt 21 § fastighetsmäklarlagen ska mäklaren verka för att köparen och säljaren kommer överens i dessa frågor. Om parterna inte kommit överens om något annat ska mäklaren också hjälpa köpare och säljare att upprätta de handlingar som behövs för överlåtelsen.

Om uppdragsavtalet avslutas utan att det har skett någon överlåtelse kan mäklaren ändå ha rätt till ersättning, om säljaren därefter överlåter fastigheten till en spekulant som han eller hon kommit i kontakt med genom mäklarens försorg. För att göra det tydligt för uppdragstagaren att mäklaren kan komma att rikta ersättningsanspråk mot honom eller henne på grund av en senare överlåtelse har mäklaren en skyldighet att upplysa säljaren om detta (22 § fastighetsmäklarlagen).

Fastighetsmäklarföretagets ansvar

Fastighetsmäklaren har ett personligt ansvar att utföra de skyldigheter som framgår av 21 och 22 §§ fastighetsmäklarlagen. Detta ansvar följer med uppdragsavtalet och bör därför även framöver falla på fastighetsmäklaren. Vi anser inte att mäklarföretaget bör ha något självständigt ansvar att verka för att parterna kommer överens eller för att upplysa mäklarens kunder om hans eller hennes rätt till ersättning. Någon särskild reglering i denna del är därför inte nödvändig.

9.3 Fastighetsmäklarföretagets ansvar för mäklare i företaget (8–22 §§)

Förslag: Ett mäklarföretag ska verka för att de mäklare som bedriver verksamhet i företaget uppfyller sina skyldigheter enligt 8–22 §§ fastighetsmäklarlagen.

Skäl för förslaget: I föregående avsnitt har vi gått igenom bestämmelserna i 8–22 §§ fastighetsmäklarlagen och tagit ställning till om mäklarföretaget bör ha ett självständigt ansvar enligt dessa bestämmelser.

Våra överväganden präglas överlag av att förmedlingsuppdragen är av personlig karaktär. Med några få undantag ska mäklarföretagen inte ha något självständigt ansvar i samband med utförandet av förmedlingsuppdraget. Exempelvis ska skyldigheten att följa god fastighetsmäklarsed, lämna råd och upplysningar till köpare och säljare samt informera om fastigheten endast gälla för fastighetsmäklaren. Mäklarföretagen ska inte heller framöver kunna åta sig förmedlingsuppdrag, utan dessa ska vara personliga för fastighetsmäklaren. En naturlig utgångspunkt är då att det är mäklaren som har det huvudsakliga ansvaret för att uppdraget utförs i enlighet med de skyldigheter som följer av lag och god fastighetsmäklarsed.

Vad som däremot kan övervägas är att låta mäklarföretaget ha ett övergripande ansvar för att se till att de mäklare som är verksamma i företaget har förutsättningar att uppfylla sina skyldigheter. För en sådan reglering talar det förhållandet att det är mäklarföretaget i egenskap av arbetsgivare som kan styra mäklarnas arbete genom att bestämma hur arbetet ska organiseras och vilka områden som ska prioriteras. Det är också mäklarföretaget som normalt utformar och tillhandahåller de datasystem och avtalsmallar som mäklarna i företaget använder. Mäklarföretaget kan därför påverka hur uppdragen dokumenteras och redovisas, och har dessutom betydligt bättre förutsättningar än den enskilda mäklaren att bestämma t.ex. vilka avtalsvillkor som ska framgå av uppdragsavtalet och säkerställa att dessa inte strider mot lag eller god fastighetsmäklarsed.

Genom att ålägga mäklarföretagen ett övergripande ansvar för de mäklare som driver verksamhet i företaget skulle Fastighetsmäklarinspektionen få möjlighet att ingripa direkt mot ett företag om ett

problem ligger på organisationsnivå snarare än på individnivå. Så skulle kunna vara fallet om Fastighetsmäklarinspektionen får kännedom om att de uppdragsavtal som ett mäklarföretag tillhandahåller sina mäklare innehåller avtalsvillkor som strider mot t.ex. de begränsningar i ensamrätten som följer av 9 § fastighetsmäklarlagen. I stället för att inleda ett tillsynsärende mot var och en av de i mäklarföretaget verksamma mäklarna, skulle Fastighetsmäklarinspektionen kunna ingripa mot den aktör som har bäst förutsättningar att komma tillrätta med bristerna, dvs. mäklarföretaget. Ett ingripande mot mäklarföretaget skulle då påverka alla de mäklare som bedriver verksamhet där vilket skulle göra tillsynen mer effektiv. Det skulle också ge Fastighetsmäklarinspektionen större utrymme och bättre förutsättningar att inrikta tillsynsverksamheten på hur mäklarnas utför sina uppdrag. I förlängningen bör detta bidra till att ytterligare stärka konsumentskyddet på marknaden och säkerställa att mäklarnas arbete håller fortsatt hög kvalitet.

Vi anser därför att mäklarföretagen bör ha en skyldighet att verka för att mäklarna i företaget uppfyller sina skyldigheter enligt 8–22 §§ fastighetsmäklarlagen. Rent konkret bör det ankomma på mäklarföretaget att utarbeta rutiner och riktlinjer för att motverka att mäklarna handlar i strid med de skyldigheter som följer av lagen och god fastighetsmäklarsed. Mäklarföretaget bör även se till att mäklarna har tillgång till de verktyg som behövs för att de ska kunna fullgöra sina uppdrag. Det kan t.ex. handla om att förse mäklarna med ändamålsenliga datasystem och avtalsmallar, samt tillhandahålla mäklarna ett klientmedelskonto till vilket övriga mäklare på företaget inte har tillgång. Mäklarföretaget bör också se till att mäklarna i företaget är införstådda med företagets rutiner och policyer och hur datasystemen ska användas, t.ex. genom att anordna interna utbildningar. I skyldigheten att verka för att mäklarna uppfyller sina skyldigheter ligger också att mäklarföretaget inte får försvåra för en anställd mäklare som ska sluta sin anställning att fullfölja sina pågående förmedlingsuppdrag.³¹

Mäklarföretagets skyldighet att verka för att mäklarna i företaget uppfyller sina skyldigheter bör dock inte vara begränsad till att utarbeta rutiner och riktlinjer samt att ge mäklarna förutsättningar att utföra sina uppdrag. Mäklarföretaget bör även ha en viss aktivitets-

³¹ Se 2011-11-23:12 i FMN:s årsbok för 2011.

plikt. Om mäklarföretaget får kännedom om att en mäklare i företaget har åsidosatt sina skyldigheter enligt lagen bör företaget ha en skyldighet att ingripa mot mäklaren och verka för att åsidosättandet inte upprepas.

Vid bedömningen av vilka åtgärder ett mäklarföretag behöver vidta bör mäklarföretagets storlek beaktas. Det är rimligt att ställa högre krav på ett större mäklarföretag, än på ett mäklarföretag där endast en mäklare är verksam. Kraven bör också anpassas efter vilken verksamhet som mäklarföretaget bedriver. Exempelvis kan det finnas anledning att ställa strängare krav på ett mäklarföretag med fullständig registrering än på ett mäklarföretag som är registrerat som hyresförmedlare, där flera av fastighetsmäklarlagens bestämmelser inte är tillämpliga och där rätten till ersättning i högre grad är reglerad i lag.

Varje mäklarföretag bör ansvara för att se till att de mäklare som bedriver verksamhet i företaget har förutsättningar att uppfylla sina skyldigheter enligt lagen. Ansvaret bör vara individuellt på så sätt att ett mäklarföretag normalt inte ansvarar för den verksamhet som bedrivs i ett underkontrakterat mäklarföretag. Om ett mäklarföretag har tillhandahållit datasystem och avtalsmallar till ett underkontrakterat mäklarföretags mäklare, bör det underkontrakterade mäklarföretaget normalt inte undandra sig ansvar enbart genom att hänvisa till att ett annat företag tillhandahållit bristfälligt arbetsmaterial.

Det är viktigt att framhålla att det som utgångspunkt är den enskilda mäklaren som har det huvudsakliga ansvaret för att uppfylla lagens förpliktelser. Mäklarföretagets ansvar är främst att se till att mäklarna i företaget har förutsättningar att uppfylla sina skyldigheter enligt lagen. Om mäklarföretaget har gett sådana förutsättningar och en mäklare i företaget trots detta åsidosätter sina skyldigheter, t.ex. genom att ägna sig åt handel med fastigheter eller underlåta att föra journal, ska Fastighetsmäklarinspektionen normalt ingripa med disciplinära åtgärder mot mäklaren och inte mot mäklarföretaget. I undantagsfall, t.ex. om mäklarföretaget haft kännedom om mäklarens åsidosättande av lagen och underlåtit att försöka komma tillrätta med detta, bör mäklarföretaget dock kunna hållas ansvarigt vid sidan av mäklaren. Skulle däremot företagets avtalsmallar innehålla avtalsvillkor som strider mot lagen eller om mäklarföretaget tillhandahåller undermåliga system som inte ger mäklarna möjlighet att uppfylla lagens krav på dokumentation av uppdraget,

bör ett ingripande i första hand ske mot mäklarföretaget och inte mot den enskilda mäklaren. Mäklarföretaget kan då inte anses ha gett mäklarna förutsättningar att utföra sina uppdrag.

Att ett mäklarföretag som underlåter att verka för att mäklarna uppfyller sina skyldigheter enligt 8–22 §§ fastighetsmäklarlagen ska kunna hållas såväl skadeståndsrättsligt som disciplinärt ansvarigt utvecklas närmare i avsnitt 9.5 och avsnitt 11.2.3.

9.4 Rätten till ersättning (23 och 24 §§)

Bedömning: Fastighetsmäklaren kommer även i framtiden att ha rätt till ersättning för uppdragets utförande.

Om ett mäklarföretag åsidosätter sina skyldigheter enligt fastighetsmäklarlagen ska det inte leda till någon nedsättning av mäklarens ersättning.

Skäl för bedömningen

Fastighetsmäklarens rätt till ersättning, m.m.

Om inget annat har avtalats mellan parterna, har mäklaren rätt till ersättning i form av provision på försäljningen. Om provision ska utgå har mäklaren inte rätt till ersättning för utlägg om det inte träffats en särskild överenskommelse om detta. Det följer av 23 § fastighetsmäklarlagen. I samma bestämmelse regleras under vilka förutsättningar som mäklaren har rätt till ersättning. Vissa begränsningar i rätten till ersättning vid förmedling av hyreslägenheter för bostadsändamål finns i 12 kap. 65 a § första stycket jordabalken och förordningen (1978:313) om taxa för yrkesmässig bostadsförmedling.

Om mäklaren har åsidosatt sina skyldigheter mot köparen eller säljaren kan ersättningen sättas ned (24 § fastighetsmäklarlagen). Det krävs inte att mäklaren har varit försumlig för att ersättningen ska sättas ned. Har mäklaren handlat vårdslöst vid utförandet av uppdraget kan han eller hon emellertid även vara skyldig att betala skadestånd till köparen eller säljaren. En och samma försummelse av

mäklaren kan alltså leda till såväl nedsättning av ersättningen som skadeståndsansvar.³²

Fastighetsmäklarföretagets rätt till ersättning, m.m.

Rätten till provision tillkommer den mäklare som ansvarar för uppdraget. Mäklarföretaget har alltså inte någon självständig rätt till ersättning från mäklarens uppdragsgivare. I praktiken är det emellertid vanligt att mäklaren överlåter provisionsfordran till mäklarföretaget genom en uttrycklig eller underförstådd bestämmelse i mäklarens anställningsavtal, mot att mäklaren får lön.³³ Eftersom mäklarföretagen inte ska kunna åta sig förmedlingsuppdrag bör rätten till ersättning även framöver tillkomma den ansvariga mäklaren.

Som nämnts kan mäklarens arvode sättas ned om han eller hon har åsidosatt sina skyldigheter mot köparen eller säljaren. Eftersom uppdragsgivaren inte har något avtalsförhållande med mäklarföretaget bör ersättningen dock inte kunna sättas ned på den grunden att mäklarföretaget har åsidosatt sina skyldigheter enligt lagen. Om mäklarföretaget har agerat vårdslöst får den skadelidande i stället rikta en skadeståndstalan direkt mot mäklarföretaget.

9.5 Fastighetsmäklarföretagets skadeståndsansvar (25 §)

Förslag: Ett mäklarföretag som uppsåtligen eller av oaktsamhet bryter mot förbudet mot att köpa en fastighet som en mäklare i företaget har eller har haft i uppdrag att förmedla, förbudet mot att ägna sig åt förtroenderubbande verksamhet eller förbudet mot att uppträda som ombud ska ersätta den skada som till följd av detta drabbar köpare eller säljare.

Ett mäklarföretag som uppsåtligen eller av oaktsamhet åsidosätter sin skyldighet att verka för att de mäklare som bedriver verksamhet i företaget uppfyller sina skyldigheter enligt 8–22 §§ fastighetsmäklarlagen, ska ersätta den skada som till följd av detta drabbar köpare eller säljare.

³² Prop. 1983:84:16 s. 49.

³³ Melin, Fastighetsmäklarlagen (1 september 2016, Zeteo), kommentaren till 23 § under rubriken "Vem har rätt till provisionen?".

Om det är skäligt ska skadeståndet kunna sättas ned eller falla bort.

Ett mäklarföretag som har utgett skadestånd till köparen på grund av skada som köparen har tillfogats genom att fastigheten avviker från vad han eller hon har haft anledning att räkna med, ska kunna kräva tillbaka skadeståndet från säljaren, om säljaren också är ansvarig för skadan och det inte är oskäligt att säljaren i sista hand får bära detta ansvar ensam.

Skäl för förslaget

Fastighetsmäklarens skadeståndsansvar

Fastighetsmäklarnas skadeståndsansvar regleras i 25 § fastighetsmäklarlagen. Där framgår att en mäklare som uppsåtligen eller av oaktsamhet åsidosätter sina skyldigheter enligt 8–22 §§ fastighetsmäklarlagen ska ersätta den skada som till följd av detta drabbar köparen eller säljaren. Bestämmelsen i 8 § fastighetsmäklarlagen innehåller en allmän hänvisning till att mäklaren ska iaktta god fastighetsmäklarsed. En överträdelse av de normer som utvecklats i praxis angående god fastighetsmäklarsed kan alltså leda till ett skadeståndsrättsligt ansvar.

För att mäklaren ska bli skadeståndsskyldig krävs att han eller hon handlat med uppsåt eller oaktsamhet. Det krävs inte att oaktsamheten är grov eller på annat sätt kvalificerad. Rent bagatellartade eller ursäktliga misstag bör dock inte innebära att mäklaren anses agerat oaktsamt.³⁴

Fastighetsmäklarföretagets skadeståndsansvar enligt gällande rätt

I fastighetsmäklarlagen regleras inte vilket ansvar ett mäklarföretag har för de mäklare som bedriver verksamhet i företaget. Det utesluter inte att ett mäklarföretag redan enligt gällande rätt kan hållas skadeståndsrättsligt ansvarigt för en skada som en anställd mäklare vållar en köpare eller säljare vid utförandet av ett mäklaruppdrag. I kommentaren till fastighetsmäklarlagen anges att ett mäklarföretag bör kunna bli skadeståndsskyldigt när uppdragsgivaren har vänt sig

³⁴ Prop. 1983/84:16 s. 42.

till ett mäklarföretag och företaget av oaktsamhet har anvisat en olämplig mäklare. Däremot bör ett mäklarföretag inte kunna hållas ansvarigt för att det har brustit i sin övervakning av en anställd mäklare eller för att ha brustit vid sina instruktioner till mäklaren, eftersom det skulle strida mot synen på mäklarens personliga ansvar för uppdragets utförande.³⁵

Det är därutöver möjligt att ett mäklarföretag kan hållas ansvarigt enligt reglerna om principalansvar.³⁶ Principalansvaret är numera en väletablerad och välkänd reglering som innebär att en arbetsgivare svarar för skador som en arbetstagare vållar i tjänsten. Endast om det finns synnerliga skäl svarar arbetstagaren själv för den skada som han eller hon orsakat. Principen har emellertid ifrågasatts i olika sammanhang. Exempelvis uttalas i kommentaren till skadeståndslagen att om ett ansvar kan åläggas direkt enligt lag för en viss yrkeskategori är det inte alltid klart att detta personliga ansvar även kan leda till ansvar för arbetsgivaren. Som exempel på yrkeskategorier med personligt ansvar anges revisorer och advokater.³⁷ Uttalandet bör ha bäring även på fastighetsmäklare, som kan hållas skadeståndsrättsligt ansvariga direkt enligt fastighetsmäklarlagen.

Frågan om principalansvar vid personliga uppdrag har prövats i Högsta domstolens avgörande *NJA 2000 s. 639*, där en advokatbyrå ansågs ha ett principalansvar för en anställd advokats uppdrag som boutredningsman och i Hovrätten över Skåne och Blekinges dom den 17 juni 2013 i mål T 3087-12, där ett mäklarföretag ansågs ha ett principalansvar för en anställd mäklares agerande i samband med hennes utförande av förmedlingsuppdraget. Rättsläget är dock inte helt klarlagt.

Fastighetsmäklarföretaget ska kunna hållas skadeståndsansvarigt

Vi föreslår att mäklarföretaget ska ha ett direkt ansvar för att följa vissa av bestämmelserna i 8–22 §§ fastighetsmäklarlagen. Det handlar om förbudet mot att köpa en fastighet som en mäklare i företaget har eller haft i uppdrag att förmedla (11 §), förbudet mot att bedriva

³⁵ Melin, *Fastighetsmäklarlagen* (1 september 2016, Zeteo), kommentaren till 25 § under rubriken ”Vem är skadeståndsskyldig?”.

³⁶ Se bl.a. Hellner m.fl., *Speciell avtalsrätt II* (2015), s. 234 och Schultz i SvJT 2014 s. 642 ”Konkursförvaltaren och principalansvaret”.

³⁷ Bengtsson m.fl. *Skadeståndslagen – En kommentar* (Zeteo, 1 maj 2017, femte upplagan med tillägg och ändringar) kommentaren till 4 kap. 1 §.

förtroenderubbande sidoverksamhet (14 §) och förbudet mot att uppträda som ombud (15 §). Vi föreslår dessutom att mäklarföretaget ska ha ett övergripande ansvar att verka för att de mäklare som bedriver verksamhet i företaget uppfyller sina skyldigheter enligt 8–22 §§ fastighetsmäklarlagen.

Eftersom det även framöver ska vara mäklaren som har det huvudsakliga ansvaret för att uppfylla lagens förpliktelser, är det i första hand mäklaren som är skyldig att ersätta köpare och säljare för en skada som uppkommit vid förmedlingen. Om mäklarföretaget uppsåtligt eller av oaktsamhet har åsidosatt de skyldigheter i fastighetsmäklarlagen som riktar sig till företaget, antingen genom ett aktivt handlande eller genom en underlåtenhet att agera, och mäklarens köpare och säljare därigenom drabbats av en skada, bör emellertid även mäklarföretaget kunna hållas skadeståndsansvarigt.

Skadeståndsskyldighet för mäklarföretaget bör bli aktuellt i två situationer. Den första är när mäklarföretaget bryter mot något av de förbud som gäller direkt för mäklarföretaget, t.ex. genom att företaget köper en fastighet som en mäklare i företaget har haft i uppdrag att förmedla. För att skadestånd ska utgå förutsätts det att mäklarföretaget självt har brutit mot förbudet. Det bör därför inte vara några svårigheter att avgöra om det är mäklarföretaget eller mäklaren som är skadeståndsansvarig. Detta utesluter inte att även mäklaren kan ha gjort sig skyldig till ett åsidosättande i samband med förmedlingen, t.ex. genom att mäklaren i strid mot förbudet i 12 § fastighetsmäklarlagen förmedlat fastigheten till en närstående. Om både mäklaren och mäklarföretaget är skadeståndsskyldiga för samma skada svarar de solidariskt. Den skadelidande kan då välja att vända sig antingen mot mäklaren eller mäklarföretaget. Ansvarsfördelningen mellan mäklarföretaget och mäklaren får göras enligt allmänna skadeståndsrättsliga principer.

Den andra situationen som kan leda till skadeståndsskyldighet är när mäklarföretaget inte har verkat för att mäklarna i företaget uppfyller de skyldigheter som följer av 8–22 §§ fastighetsmäklarlagen. Mäklaren har det primära ansvaret för att uppdraget utförs i enlighet med de skyldigheter som föreskrivs i nämnda bestämmelser. Det är därför i första hand mäklaren som kan hållas skadeståndsskyldig i dessa situationer. Endast i undantagsfall bör mäklarföretaget kunna hållas skadeståndsansvarigt för en åtgärd som har vidtagits av mäklaren. Ett sådant ansvar blir aktuellt först om mäklarens vårdslöshet

kan lastas mäklarföretaget. Ett mäklarföretag bör t.ex. kunna hållas skadeståndsansvarigt om de riktlinjer som mäklarföretaget tagit fram eller de avtalsmallar som företaget tillhandahåller sina mäklare strider mot lag eller god fastighetsmäklarsed och mäklaren, genom att följa dessa riktlinjer, orsakar köpare eller säljare skada. Mäklarföretaget bör också kunna hållas ansvarigt om en eller flera mäklare i företaget systematiskt åsidosätter sina skyldigheter i något avseende, under förutsättning att mäklarföretaget känner till eller borde ha känt till detta och underlåter att ingripa mot beteendet. Om en mäklare på eget bevåg handlar i strid mot de riktlinjer som mäklarföretaget har utfärdat, är det emellertid mäklaren som normalt ska ersätta köparens eller säljarens skada. Att ett mäklarföretag under vissa förhållanden har ett skadeståndssanktionerat ansvar för att se till att mäklarna i företaget följer sina skyldigheter, utesluter inte att mäklaren kan hållas ansvarig vid sidan av mäklarföretaget för sin överträdelse. Som nämnts svarar mäklaren och mäklarföretaget då solidariskt för den skada som uppkommit.

En förutsättning för att skadestånd ska utgå är att mäklarföretaget har agerat med uppsåt eller av oaktsamhet. Denna bedömning tar i första hand sikte på om företaget har uppfyllt de krav som bör ställas på företaget för att undvika skadan. Mäklarföretaget svarar för att ta fram riktlinjer och vidta andra relevanta åtgärder för att förebygga skadan, medan mäklaren svarar för de konkreta åtgärder som utförs till följd av uppdraget.³⁸

Nedsättning av skadeståndet och mäklarföretagets möjlighet att kräva tillbaka skadestånd från säljaren

En fastighetsmäklares skadeståndsskyldighet kan sättas ned om det är skäligt (25 § första stycket fastighetsmäklarlagen). Under vissa förutsättningar kan en mäklare också kräva tillbaka ett utbetalt skadestånd från säljaren. Så kan ske om mäklaren har betalat skadestånd till köparen på grund av skada som köparen har tillfogats genom att fastigheten avviker från vad köparen har haft anledning att räkna med, om säljaren är ansvarig för skadan och det inte är oskäligt att säljaren i sista hand får bära detta ansvar ensam (25 § andra stycket fastighetsmäklarlagen). Mäklarföretaget bör ha samma

³⁸ Hellner m.fl. Skadeståndsrätt (2014), s. 135 f.

rätt som mäklaren att få skadeståndet jämkat och att vända sig mot säljaren, om han eller hon är ansvarig för skadan och det inte är oskäligt att säljaren i sista hand får bära detta ansvar ensam.

9.6 Underrättelse om skadeståndskrav och preskription (26 och 27 §§)

Förslag: En köpare eller en säljare som vill kräva skadestånd av ett mäklar företag ska underrätta företaget om detta inom skäligen tid efter det att han eller hon insåg eller borde ha insett de omständigheter som ligger till grund för kravet. Om köparen eller säljaren inte gör detta, faller rätten till skadestånd bort, såvida inte mäklar företaget handlat grovt oaktsamt eller i strid mot tro och heder.

Preskriptionslagens (1981:130) bestämmelser ska tillämpas.

Skäl för förslaget: En köpare eller en säljare som vill kräva skadestånd av en fastighetsmäklare enligt 25 § fastighetsmäklarlagens ska underrätta mäklaren om detta inom viss tid (26 § fastighetsmäklarlagens). Gör han eller hon inte det faller rätten till ersättning bort. Detta gäller dock inte om mäklaren har handlat grovt vårdslöst eller i strid mot tro och heder. I fråga om preskription gäller preskriptionslagens bestämmelser (27 § fastighetsmäklarlagens). Motsvarande bestämmelser bör gälla även mäklar företag.

Enligt preskriptionslagen preskriberas en fordran tio år efter tillkomsten, om inte preskriptionen bryts innan dess (2 § preskriptionslagens). För en fordran som en näringsidkare har på en konsument är preskriptionstiden dock tre år. Preskriptionstiden börjar löpa vid tiden för den skadegörande handlingen. Om det är fråga om ett avtalsförhållande börjar preskriptionsfristen löpa från avtalets ingående, även om den faktiska skadan skulle inträffa först senare.³⁹ Eftersom ett mäklar företag inte ingår något avtalsförhållande med köpare eller säljare kommer preskriptionstiden, i enlighet med vad som gäller för utomobligatoriska skadeståndsanspråk, att löpa från tidpunkten för den skadegörande handlingen.⁴⁰

³⁹ Melin, Fastighetsmäklarlagens (1 september 2016, Zeteo), kommentaren till 27 § under rubriken "När börjar preskriptionstiden löpa?" och Lindskog, Preskription (2017, Zeteo), s. 442.

⁴⁰ Prop. 1979/80:119 s. 89.

9.7 Fastighetsmäklarföretagets ansvar enligt penningtvättslagen

9.7.1 Ansvaret för riskbedömning och för att ha interna rutiner och riktlinjer

Förslag: Om en fastighetsmäklare bedriver verksamhet som anställd hos en juridisk person, ska skyldigheterna i 2 kap. 1, 2 och 8 §§ penningtvättslagen endast gälla den juridiska personen.

Skäl för förslaget

Allmänt om ett mäklarföretags skyldigheter enligt penningtvättslagen

Ett mäklarföretag som är arbetsgivare till mäklare med fullständig registrering har redan i dag skyldigheter enligt penningtvättslagen (se 2 kap. 16 § penningtvättslagen). Ett sådant mäklarföretag ska göra en allmän riskbedömning över hur stor risken är för att verksamheten kan utnyttjas för penningtvätt eller finansiering av terrorism. Företaget ska även upprätta interna rutiner och riktlinjer avseende åtgärder för kundkännedom, övervakning och rapportering samt för behandling av personuppgifter. Vidare ska företaget se till att anställda och vissa andra som deltar i verksamheten får relevant utbildning och information samt skydda dessa från hot eller fientliga åtgärder till följd av att de fullgör sina skyldigheter enligt penningtvättslagen. Mäklarföretaget ska också ha rutiner och riktlinjer för intern kontroll samt, om det är motiverat med hänsyn till verksamhetens storlek och art, vidta vissa åtgärder för att se till att det fullgör sina skyldigheter enligt penningtvättslagen.

Vi föreslår att såväl mäklarföretag med fullständig registrering som mäklarföretag med särskild registrering för hyresförmedlare ska omfattas av penningtvättslagen i egenskap av verksamhetsutövare. För dessa mäklarföretag kommer penningtvättslagens bestämmelser att gälla fullt ut. Utöver ovan nämnda skyldigheter ska dessa företag bl.a. även ha rutiner för att säkerställa lämpligheten hos anställda, uppdragstagare och andra som på liknande grund deltar i verksamheten samt vara skyldiga följa lagens krav på behandling av personuppgifter.

Fastighetsmäklarinspektionen har bemyndigats att meddela närmare föreskrifter om vilka åtgärder som en fastighetsmäklare måste vidta för att uppfylla kraven i penningtvättslagen (18 § förordningen [2009:92] om åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism). Myndigheten har också utfärdat riktlinjer (KAMFS 2016:1), men dessa avser 2009 års penningtvättslag. Fastighetsmäklarinspektionen arbetar för närvarande med att uppdatera riktlinjerna med anledning av den nya penningtvättslagen som trädde i kraft den 1 augusti 2017.

Även Mäklarsamfundet har tagit fram dokument som är tänkta att tjäna som hjälp och vägledning för anslutna medlemmar vid genomförandet och dokumentationen av föreskriven riskbedömning och antagandet av rutiner.

Skyldigheten att göra en allmän riskbedömning och att ha interna rutiner ska endast gälla för mäklarföretag

Av 2 kap. 16 § penningtvättslagen följer att när en verksamhetsutövare driver sin verksamhet som anställd hos en juridisk person, ska vissa av de skyldigheter som följer av lagen, bl.a. skyldigheten att göra en allmän riskbedömning och att ha dokumenterade rutiner och riktlinjer, gälla den juridiska personen. Normalt innebär detta att det är den juridiska personen och inte den fysiska verksamhetsutövaren som ansvarar för att dessa skyldigheter följs. För fastighetsmäklare gäller emellertid en särreglering. Enligt andra stycket i bestämmelsen ska nämligen skyldigheten att göra en allmän riskbedömning och att ha dokumenterade rutiner och riktlinjer inte bara gälla för den juridiska personen som har mäklare anställda, utan även för den enskilda fastighetsmäklaren. Skälet till detta är att mäklarföretagen inte står under tillsyn av Fastighetsmäklarinspektionen. Fastighetsmäklarinspektionen har därför inte någon möjlighet att ingripa mot ett mäklarföretag som inte uppfyller de krav som följer av bestämmelsen. För att möjliggöra en effektiv tillsyn har regeringen därför ansett att det varit nödvändigt att låta dessa skyldigheter gälla även för den enskilda fastighetsmäklaren.⁴¹

Vi föreslår att fastighetsmäklarföretagen ska ställas under tillsyn av Fastighetsmäklarinspektionen. Inspektionen kommer också att få

⁴¹ Prop. 2014/15:80 s. 48–51.

rätt att ingripa mot mäklarföretag som inte uppfyller sina skyldigheter enligt fastighetsmäklarlagen eller penningtvättslagen. Det saknas då anledning att hålla fast vid dagens särreglering. När en fastighetsmäklare bedriver sin verksamhet som anställd hos en juridisk person bör skyldigheterna att göra en riskbedömning, upprätthålla riskbaserade rutiner och vidta de övriga åtgärder som följer av 2 kap. 16 § andra stycket penningtvättslagen alltså endast gälla den juridiska personen och inte den enskilda fastighetsmäklaren.

Avgörande för om det är mäklaren eller mäklarföretaget som är skyldigt att fullgöra de skyldigheter som följer av 2 kap. 16 § penningtvättslagen är om verksamhetsutövaren är *anställd* hos en juridisk person. Penningtvättslagen innehåller inte någon definition av vem som är att betrakta som anställd. Någon sådan definition finns inte heller i ändringsdirektivet till det fjärde penningtvättsdirektivet. Det går dock att konstatera att penningtvättslagen i andra avseenden skiljer mellan den som är anställd och den som är uppdragstagare eller annan som på liknande grund deltar i verksamheten (se t.ex. 2 kap. 13 och 14 § penningtvättslagen). Med uppdragstagare och annan som på liknande grund deltar i verksamheten avses bl.a. personer som är inhyrda från ett bemanningsföretag för att arbeta hos verksamhetsutövaren och praktikanter som deltar i arbetet som en del av sin utbildning.⁴² Arbetstagarbegreppet i lagen bör därför inte anses inkludera uppdragstagare och andra som på liknande grund deltar i verksamheten. Om mäklaren inte bedriver sin verksamhet i den juridiska person som han eller hon är anställd hos, något som kan vara fallet om mäklaren är anställd av ett bemanningsföretag, kommer varken det företag som mäklaren är anställd hos eller det företag som mäklaren driver sin verksamhet i att omfattas av penningtvättslagens bestämmelser. Det är då den fysiska fastighetsmäklaren som ensam ansvarar för att vidta dessa åtgärder.

⁴² Prop. 2016/17:173 s. 219.

10 Tillsyn

10.1 Inledning

I avsnitt 6 har vi föreslagit att mäklarföretagen ska stå under tillsyn av Fastighetsmäklarinspektionen. Inspektionen ska utöva tillsyn över mäklarföretagen både enligt den nya fastighetsmäklarlagen och enligt lagen (2017:630) om åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism (penningtvättslagen).

I vårt uppdrag ingår även att utforma regler för tillsynen. En naturlig utgångspunkt är enligt våra direktiv att Fastighetsmäklarinspektionen ska utöva tillsyn över mäklarföretagen på motsvarande sätt som över fastighetsmäklarna. Inspektionen bör kunna se till att företagen följer fastighetsmäklarlagen (2011:666) och de föreskrifter som har meddelats med stöd av den lagen. Vidare anges att tillsynen i penningtvätsfrågor är en central del av Fastighetsmäklarinspektionens arbete, och att en stor andel av tillsynsärendena handlar om att fastighetsmäklare har åsidosatt sina skyldigheter enligt penningtvättslagen. Även mäklarföretagens efterlevnad av penningtvätsreglerna bör enligt direktiven vara föremål för tillsyn. Dessutom kan reglerna för tillsynen behöva anpassas när mäklarföretagen ställs under tillsyn.

I detta avsnitt tar vi ställning till hur tillsynen ska gå till och vilka skyldigheter mäklarföretaget ska ha i samband med tillsynen. Först tar vi ställning till hur tillsynen ska se ut vid tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen och därefter vilka tillsynsregler som ska gälla vid tillsyn enligt penningtvättslagen. Avslutningsvis föreslår vi att Fastighetsmäklarinspektionen ska kunna pröva om det finns skäl att ingripa mot en mäklare eller ett mäklarföretag även om det i och för sig finns förutsättningar att omedelbart avregistrera mäklaren eller mäklarföretaget.

10.2 Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen

10.2.1 Mäklarföretagets skyldighet att låta Fastighetsmäklarinspektionen granska handlingar

Förslag: Ett registrerat mäklarföretag ska vara skyldigt att låta Fastighetsmäklarinspektionen granska akter, bokföring och övriga handlingar som hör till verksamheten samt lämna de uppgifter som begärs för granskningen.

Skäl för förslaget: En förutsättning för att Fastighetsmäklarinspektionen ska kunna bedriva en effektiv tillsyn är att den får tillgång till det material som behövs vid granskningen. Om Fastighetsmäklarinspektionen inte skulle ha rätt att ta del av mäklarföretagets handlingar eller kunna begära att företaget lämnar de uppgifter som behövs för tillsynen, skulle myndigheten inte kunna bedriva någon reell tillsyn över mäklarföretagen. Ett mäklarföretag bör därför vara skyldigt att tillhandahålla sådana handlingar och lämna de uppgifter som begärs för tillsynen. Skulle mäklarföretaget vägra att ge Fastighetsmäklarinspektionen tillgång till information ska det kunna leda till att företaget meddelas varning eller erinran och ytterst till att företagets registrering återkallas vilket i sin tur innebär att företaget måste upphöra med sin verksamhet.

Mäklarföretaget ingår ofta i en franchise och det är då normalt franchisegivaren som tillhandahåller styrande dokument och avtalsmallar. Fastighetsmäklarinspektionen har efterlyst en möjlighet att kunna granska styrande dokument, kvalitetssystem, it-stöd och rutiner på koncern- och företagsnivå. Om Fastighetsmäklarinspektionen fick en sådan rätt skulle det, enligt myndigheten, innebära att företagen kan granskas på den nivå som ger bäst förutsättningar att komma till rätta med eventuella problem.

Genom vårt förslag kommer skyldigheten att tillhandahålla handlingar och att lämna uppgifter att ligga på det mäklarföretag som är föremål för granskning. Vid granskningen kan Fastighetsmäklarinspektionen alltså inte vända sig till ett annat företag i samma koncern eller till en franchisegivare för att få ut handlingar eller information. Eftersom det normalt inte bedrivs någon förmedlingsverksamhet hos

franchisegivaren har inspektionen i allmänhet inte heller någon möjlighet att ingripa direkt mot franchisegivaren för att få tillgång till information.

Som utvecklats närmare i avsnitt 6.2 är det ett medvetet val att låta fastighetsmäklarlagen gälla endast för de företag i vilka mäklare bedriver förmedlingsverksamhet. Detta får till följd att en franchisegivare normalt inte står under tillsyn av Fastighetsmäklarinspektionen. Vi har gjort bedömningen att en reglering som omfattar även franchisegivarna skulle innebära påtagliga gränsdragningsproblem både när det gäller att bedöma vilka företag som omfattas av definitionen av mäklar företag och när det gäller ansvarsfördelningen mellan de olika juridiska personerna och den fysiska fastighetsmäklaren.

Vi har trots detta övervägt att utvidga skyldigheten att tillhandahålla handlingar och information till att omfatta även mäklar företagets franchisegivare och andra företag med nära anknytning till mäklar företaget där det inte bedrivs någon förmedlingsverksamhet. Detta skulle kunna åstadkommas genom att ge Fastighetsmäklarinspektionen rätt att förelägga ett sådant företag att vid äventyr av vite lämna de uppgifter som begärs för granskningen.

Att kunna begära handlingar från andra än det mäklar företag som granskas skulle i och för sig kunna ge Fastighetsmäklarinspektionen en bättre helhetsbild. Men eftersom varje mäklar företag har ett självständigt ansvar för att vidta de åtgärder som följer av fastighetsmäklarlagen är det knappast motiverat för att uppfylla syftet med tillsynen. Det framstår då som alltför långtgående att Fastighetsmäklarinspektionen ska kunna kräva att ett företag som inte står under tillsyn av inspektionen ska vara skyldigt att lämna ut handlingar och information. Vi gör därför bedömningen att Fastighetsmäklarinspektionen inte bör få rätt att begära handlingar och information från andra aktörer än registrerade mäklar företag.

10.2.2 Fastighetsmäklarinspektionen ska få genomföra platsundersökning mot både mäklare och mäklar företag

Förslag: Fastighetsmäklarinspektionen ska få genomföra en platsundersökning hos en registrerad mäklare vid tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen på samma sätt som vid tillsyn enligt penningtvättslagen. Platsundersökning ska även få genomföras hos ett registrerat mäklar företag.

Skäl för förslaget: Vid Fastighetsmäklarinspektionens tillsyn enligt penningtvättslagen har inspektionen rätt att utföra en undersökning på plats hos en registrerad mäklare (28 § tredje stycket fastighetsmäklarlagen). Möjligheten till platsundersökning infördes den 1 augusti 2017 i samband med att det fjärde penningtvättsdirektivet genomfördes i svensk rätt. Någon motsvarande möjlighet finns inte vid tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen.

Fastighetsmäklarinspektionen har efterlyst en möjlighet att göra platsundersökning även vid tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen. En sådan möjlighet har flera fördelar. Redan det personliga mötet bör underlätta för myndigheten att förstå hur rutiner och system är uppbyggda. Det gäller inte minst förståelsen av it-systemets uppbyggnad och användning som ofta kräver handledning på plats. Genom att göra en undersökning på plats får Fastighetsmäklarinspektionen bättre överblick av materialet än om mäklaren skickar detta till myndigheten. Detta bör underlätta vid urvalet av vilka handlingar som är relevanta för granskningen. Det gäller inte minst i fråga om bokföringsunderlag, som ofta är av sådan omfattning att det är lättare att göra urvalet på plats. Till detta kommer att möjligheten till platsundersökning ger Fastighetsmäklarinspektionen tillträde till mäklarens lokaler och en rätt att granska och ta del av material utan att myndigheten behöver förlita sig på att mäklaren ska följa ett föreläggande eller tillställa inspektionen det efterfrågade materialet. Dessutom blir det svårare för mäklaren att dölja handlingar eller att i efterhand komplettera dokumentation som redan borde finnas tillgänglig. Vi gör mot denna bakgrund bedömningen att Fastighetsmäklarinspektionen ska ha rätt att genomföra platsundersökning även enligt fastighetsmäklarlagen.

Samma argument gör sig i princip gällande i förhållande till mäklar företagen. Rätten att genomföra platsundersökning bör därför gälla

även vid Fastighetsmäklarinspektionens tillsyn över mäklarföretag. Något särskilt påpekande om att Fastighetsmäklarinspektionen ska ha rätt till tillgång till en mäklares arbetsgivares lokaler vid tillsyn mot mäklaren bedöms inte nödvändigt. Det ligger i sakens natur att platsundersökningen normalt kommer att utföras hos det mäklar-företag som mäklaren är eller har varit verksam i. Skulle mäklar-företaget neka Fastighetsmäklarinspektionen tillträde bör det utgöra grund för ett disciplinärt ingripande mot företaget.

10.3 Tillsyn enligt penningtvättslagen

10.3.1 Tillsyn över mäklare

Bedömning: Den tillsyn som Fastighetsmäklarinspektionen utövar över fastighetsmäklare med fullständigt registrering uppfyller de krav som följer av ändringsdirektivet till fjärde penningtvättsdirektivet. Detsamma gäller för den tillsyn som Fastighetsmäklarinspektionen ska utöva över fastighetsmäklare med särskild registrering för hyresförmedlare.

Skäl för bedömningen: Det svenska penningtvättsregelverket bygger väsentligen på internationella åtaganden. Den nuvarande penningtvättslagen trädde i kraft i augusti 2017 och genomför det fjärde penningtvättsdirektivet. En redogörelse för bakgrunden till det fjärde penningtvättsdirektivet och hur det har genomförts i svensk rätt finns i avsnitt 3.2. I maj 2018 antogs ett direktiv om ändring av det fjärde penningtvättsdirektivet. Detta direktiv ska, med vissa undantag vara genomfört senast den 10 januari 2020.

Direktivets bestämmelser innebär att tillsynsmyndigheterna ska ställa de verksamhetsutövare som ska följa penningtvättsregelverket under tillsyn. För att myndigheterna ska kunna bedriva en effektiv tillsyn krävs det att de har möjlighet att kräva information från utövarna. Tillsynsmyndigheterna måste också ges påtryckningsmedel för att kunna få tillgång till sådan information och kunna bedriva en effektiv tillsyn. Vidare innebär reglerna i direktivet att myndigheterna i viss utsträckning ska kunna pröva en verksamhetsutövarens lämp-

lighet. Prövningen ska, om verksamhetsutövaren är en juridisk person, omfatta även den som i viss omfattning utövar inflytande i den juridiska personen.

Penningtvättslagen gäller i dag för mäklare med fullständig registrering (1 kap. 2 § första stycket 13 penningtvättslagen). I avsnitt 7 föreslår vi att det ska införas en ny registreringskategori för fastighetsmäklare som ägnar sig åt yrkesmässig förmedling av hyresrätter till objekt med en månadshyra som motsvarar eller överstiger 10 000 euro (särskild registrering för hyresförmedlare). En mäklare med särskild registrering för hyresförmedlare ska, i likhet med vad som gäller för mäklare med fullständig registrering, omfattas av penningtvättslagen i egenskap av verksamhetsutövare och stå under tillsyn av Fastighetsmäklarinspektionen. Fastighetsmäklarinspektionen ska ha samma möjligheter att utöva tillsyn över och ingripa mot en sådan mäklare som mot mäklare med fullständig registrering.

För att kunna registreras som fastighetsmäklare måste sökanden uppfylla vissa krav. Det gäller oavsett om ansökan avser fullständig registrering eller registrering som särskild hyresförmedlare. De krav som ställs för att kunna registreras som särskild hyresförmedlare är visserligen i vissa delar lägre än de krav som ställs på en mäklare som ansöker om fullständig registrering. Kravet på att sökanden är redbar och i övrigt lämplig som fastighetsmäklare gäller emellertid oavsett vilken registrering som söks. I den redbarhets- och lämplighetsprövning som Fastighetsmäklarinspektionen ska göra ingår bl.a. att kontrollera om sökanden har gjort sig skyldig till brott.¹ Vid denna lämplighetsprövning har Fastighetsmäklarinspektionen rätt att begära uppgifter ur belastningsregistret (12 § förordningen [1999:1134] om belastningsregister). Skulle Fastighetsmäklarinspektionen komma fram till att sökanden inte uppfyller prövningen, ska ansökan om registrering nekas. Skulle det visa sig att en redan registrerad mäklare inte är redbar eller i övrigt inte är lämplig som fastighetsmäklare ska Fastighetsmäklarinspektionen återkalla registreringen (29 § fastighetsmäklarlagen). Den prövning av mäklarens lämplighet som Fastighetsmäklarinspektionen ska göra uppfyller enligt vår uppfattning den lämplighetsprövning som ska göras enligt ändringsdirektivet till fjärde penningtvättsdirektivet.

Av direktivet följer vidare att tillsynsmyndigheterna måste ha tillräckliga befogenheter för att bedriva tillsynen, t.ex. genom att kunna

¹ Prop. 1994/95:14 s. 66.

kräva att verksamhetsutövarna lämnar relevanta uppgifter (artikel 48.2). Till skillnad från vad som var fallet i det ursprungliga fjärde penningtvättsdirektivet är det ett uttryckligt krav i ändringsdirektivet att tillsynsmyndigheterna ska kunna genomföra en undersökning på plats hos en verksamhetsutövare.

En mäklare med fullständig registrering är skyldig att låta Fastighetsmäklarinspektionen granska akter, bokföring och övriga handlingar som hör till verksamheten samt att lämna de uppgifter som begärs för tillsynen. Det gäller oavsett om tillsynen sker enligt fastighetsmäklarlagen eller penningtvättslagen. Skulle mäklaren vägra att ge Fastighetsmäklarinspektionen tillgång till information kan det utgöra grund för att återkalla registreringen. Sedan den 1 augusti 2017 har Fastighetsmäklarinspektionen dessutom rätt att genomföra en undersökning på plats hos en fastighetsmäklare vid tillsyn enligt penningtvättslagen.

Vi gör bedömningen att de verktyg som Fastighetsmäklarinspektionen har till sitt förfogande vid tillsynen över att en fastighetsmäklare med fullständig registrering följer penningtvättsreglerna möjliggör en effektiv tillsyn av regelverket och att de är tillräckliga för att svara mot kraven i ändringsdirektivet till det fjärde penningtvättsdirektivet. Samma tillsynsregler kommer att gälla vid tillsynen över mäklare med särskild registrering. Några ändringar med anledning av den nya registreringskategorin är därmed inte nödvändiga.

10.3.2 Tillsyn över mäklarföretag

Förslag: Ett registrerat mäklarföretag ska vara skyldigt att låta Fastighetsmäklarinspektionen granska akter, bokföring och övriga handlingar som hör till verksamheten samt lämna de uppgifter som begärs för granskningen.

Fastighetsmäklarinspektionen ska också kunna genomföra en undersökning på plats hos företaget.

Skäl för förslaget: Ändringsdirektivet till det fjärde penningtvättsdirektivet ska tillämpas på fysiska och juridiska personer som utövar yrkesmässig verksamhet som fastighetsmäklare, inbegripet när de agerar som mellanhänder vid uthyrning av fast egendom, men endast i fråga om transaktioner för vilka månadshyran uppgår till 10 000 euro

eller mer (artikel 2.1.3 d). Även om juridiska personer inte kan åta sig förmedlingsuppdrag i svensk rätt gör vi bedömningen att de svenska mäklarfirmorna måste omfattas av direktivets tillämpningsområde om direktivets syfte ska uppnås (se avsnitt 6.1).

Av direktivet följer att tillsynsmyndigheterna måste ges tillräckliga befogenheter för att bedriva sin tillsyn, t.ex. genom att kunna kräva att verksamhetsutövarna lämnar relevanta uppgifter (artikel 48.2). Fastighetsmäklarinspektionen måste därför få de verktyg som behövs för att kunna bedriva en effektiv tillsyn över mäklarfirmorna. I avsnitt 10.2.1 föreslår vi att mäklarfirmor vid tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen ska vara skyldiga att låta Fastighetsmäklarinspektionen granska företagets akter, bokföring och övriga handlingar som hör till verksamheten samt att på begäran lämna de uppgifter som behövs för tillsynen. Detta bör gälla även vid tillsyn enligt penningtvättslagen. Skulle ett företag vägra att ge Fastighetsmäklarinspektionen tillgång till information bör det kunna leda till att registreringen återkallas.

En annan viktig del för att säkerställa en effektiv tillsyn enligt penningtvättsregelverket är möjligheten för tillsynsmyndigheten att genomföra en platsundersökning, eftersom det ger Fastighetsmäklarinspektionen tillträde till företagets lokaler och en rätt att ta del av och granska material på plats. Som nämnts är det numera ett uttryckligt krav i direktivet att tillsynsmyndigheterna ska kunna genomföra en undersökning på plats hos en verksamhetsutövare. Fastighetsmäklarinspektionen bör därför ha en sådan möjlighet även vid tillsyn mot ett mäklarfirmor enligt penningtvättslagen.

10.3.3 Tillsyn över personer i ledande befattning och verkliga huvudmän

Förslag: Den som i väsentlig utsträckning har åsidosatt skyldigheter i näringsverksamhet eller som har gjort sig skyldig till allvarlig brottslighet ska inte få inneha ett kvalificerat innehav av andelar i ett mäklarfirmor eller ingå i dess styrelse eller ledning.

Ett mäklarfirmor ska snarast anmäla förändringar i ledningskretsen till Fastighetsmäklarinspektionen. Om ett mäklarfirmor får kännedom om att förändringar har skett i den krets som har ett kvalificerat innehav i företaget ska företaget snarast anmäla förändringen till Fastighetsmäklarinspektionen.

Skäl för förslaget: Av ändringsdirektivet till det fjärde penningtvättsdirektivet följer, precis som av det ursprungliga fjärde penningtvättsdirektivet, att tillsynsmyndigheterna ska hindra att brottslingar som dömts inom relevanta områden eller deras medhjälpare har en ledande befattning inom eller är verkliga huvudmän i ett mäklar-företag (artikel 47.3).

Direktivet ställer alltså krav på att personer i ledande befattning och verkliga huvudmän i en juridisk person ska vara föremål för en lämplighetsprövning, en s.k. vandelsprövning. Någon sådan prövning kan Fastighetsmäklarinspektionen inte göra i dag. Det går visserligen att hävda att Fastighetsmäklarinspektionen indirekt kan ingripa mot ett mäklar-företags ledning genom den tillsyn som myndigheten utövar över enskilda fastighetsmäklare. I SOU 2016:8 gjorde 2015 års penningtvättsutredning bedömningen att det krav på vandelskontroll som direktivet ställer på bl.a. fastighetsmäklare och advokater i praktiken redan är uppfyllt genom det nuvarande regelsystemet eftersom såväl ägande som innehav av ledningsfunktioner i väsentlig utsträckning är förbehållna nyss nämnda yrkesutövare.²

Det går emellertid att konstatera att det inte finns något krav på att ägare till ett mäklar-företag måste vara fastighetsmäklare eller att ett mäklar-företags styrelse och ledning måste bestå av fastighetsmäklare. Vi föreslår inte några ändringar i detta avseende (se avsnitt 8.3.2). I praktiken är det inte heller ovanligt att mäklar-företag ägs eller styrs av andra personer än fastighetsmäklare. Den reglering som gäller för mäklar-företag skiljer sig därigenom från vad som gäller för t.ex. revisionsbolag och advokatbolag. Ett revisionsbolag får, med vissa undantag, endast ägas av revisorer eller registrerade revisionsbolag och endast revisorer får ingå i dess styrelse (se 11 § revisorslagen [2001:883]). I ett advokatbolag får endast en advokat vara delägare eller bolagsman, om inte advokatsamfundets styrelse medger undantag (8 kap. 4 § rättegångsbalken).

Detta innebär att Fastighetsmäklarinspektionen för närvarande inte utövar någon fullständig tillsyn över personer som äger eller har en ledande befattning i ett mäklar-företag. Myndigheten har inte heller någon möjlighet att ingripa mot någon som ingår i ett mäklar-företags ledning, om han eller hon inte är registrerad fastighetsmäklare. I teorin finns det inte heller något som hindrar att en person är verksam i ett mäklar-företags ledning trots att han eller hon har bedömts

² SOU 2016:8 s. 363.

som olämplig som fastighetsmäklare och därför nekats registrering eller har fått sin registrering återkallad. Vi gör mot denna bakgrund bedömningen att Fastighetsmäklarinspektionen måste ges rätt att utöva tillsyn över ägare och ledningspersoner i ett mäklarföretag och kunna ingripa om det visar sig att en sådan person inte uppfyller de krav på lämplighet som följer av direktivet.

För att tillgodose detta bör den som har åsidosatt skyldigheter i näringsverksamhet eller har gjort sig skyldig till allvarlig brottslighet vara förhindrad att ha ett kvalificerat innehav av andelar i ett mäklarföretag eller ingå i dess ledning. Detta motsvarar hur direktivet har genomförts för andra verksamhetsutövare som omfattas av direktivets krav på lämplighetsprövning (se t.ex. 14 c § kasinolagen [1999:355], 10 a § lotterilagen [1994:1000] och 7 kap. 6 § penningtvättslagen).

Med kvalificerat innehav bör avses detsamma som gäller enligt 1 kap. 5 § första stycket 15 lagen (2004:297) om bank- och finansieringsrörelse. Med kvalificerat innehav avses där ett direkt eller indirekt ägande i ett företag, om innehavet representerar tio procent eller mer av kapitalet eller av samtliga röster eller annars möjliggör ett väsentligt inflytande över ledningen av företaget. Definitionen fångar in ägande i vidsträckt mening och det inflytande som detta medför när det gäller rösträtt i de juridiska personerna. Vi anser att det bör vara tillräckligt för att möjliggöra en praktisk kontroll av de verkliga huvudmännen i företaget. Med en person som ingår i verksamhetens ledning bör avses styrelseledamöter och i förekommande fall verkställande direktör eller annan som på motsvarande sätt kan företräda den juridiska personen samt deras ersättare respektive ställföreträdare.

Om en person som har en ledande befattning i ett mäklarföretag eller som är dess verkliga huvudman inte klarar den lämplighetsprövning som ska göras är det som utgångspunkt olämpligt att det bedrivs förmedlingsverksamhet i företaget. Framkommer förhållandet i samband med att Fastighetsmäklarinspektionen prövar en ansökan om registrering som fastighetsmäklarföretag bör det normalt leda till att ansökan nekas. För att kontrollen ska få fullt genomslag bör en lämplighetsprövning emellertid även göras fortlöpande. En ny kontroll bör göras när någon i ägar- eller ledningskretsen byts ut. För att Fastighetsmäklarinspektionen ska kunna göra denna löpande prövning krävs det att tillsynsmyndigheten känner till vilka personer

som äger företaget och ingår i dess ledning. Om det sker förändringar i ledningskretsen ska mäklarfirmen därför vara skyldigt att anmäla förändringen till Fastighetsmäklarinspektionen. Detsamma ska gälla om företaget får kännedom om att det har skett förändringar i ägarkretsen.

Att Fastighetsmäklarinspektionen ska få tillgång till sådana uppgifter ur belastningsregistret som är nödvändiga för att myndigheten ska kunna göra en lämplighetsbedömning av personer som äger ett mäklarfirmen eller ingår i dess ledning framgår av avsnitt 8.3.2. Fastighetsmäklarinspektionens möjligheter att ingripa mot ägare och ledning i ett mäklarfirmen följer i avsnitt 11.3.4.

10.4 Handläggningen av ett ärende om avregistrering

Förslag: Fastighetsmäklarinspektionen ska kunna pröva om det finns skäl att ingripa mot en mäklare eller ett mäklarfirmen innan avregistrering sker.

Skäl för förslaget: Det förekommer att en mäklare väljer att begära avregistrering när han eller hon får kännedom om att Fastighetsmäklarinspektionen har inlett ett tillsynsärende mot mäklaren.

Enligt 9 § förvaltningslagen (2017:900) ska ärenden handläggas så enkelt, snabbt och kostnadseffektivt som möjligt utan att rättssäkerheten eftersätts. Kravet på snabb handläggning innebär att myndigheten normalt sett ska fatta beslut i ett ärende när beredningen av ärendet är avslutad. Oftast finns det förutsättningar att fatta beslut redan när en ansökan om avregistrering kommer in till myndigheten. Det leder normalt till att mäklaren avregistreras kort tid efter mäklarens begäran. Till följd av detta skrivs tillsynsärendet av. Mäklaren kan därigenom undgå sanktioner med anledning av tillsynsärendet. Därefter kan mäklaren ansöka om registrering på nytt och det avskrivna tillsynsärendet kan då inte beaktas vid prövningen av om registrering ska ske.

Detta innebär att en mäklare som befarar ett ingripande kan undvika detta genom att begära avregistrering. Det är otillfredsställande. För att komma till rätta med denna situation bör Fastighetsmäklarinspektionen ha rätt att pröva ett tillsynsärende innan tillsynsmyndigheten fattar beslut om avregistrering. Ett beslut om att ingripa

disciplinärt kan då beaktas vid en eventuell ny ansökan om registrering från samma person och leda till att registreringen nekas. En liknande reglering finns i 25 kap. 5 § andra stycket lagen (2007:528) om värdepappersmarknaden.

Även i andra situationer än när mäklaren begär avregistrering bör det vara möjligt för Fastighetsmäklarinspektionen att pröva ett tillsynsärende innan myndigheten beslutar om avregistrering. Annars skulle en mäklare som befarar ett ingripande kunna kringgå regleringen genom att t.ex. säga upp sin ansvarsförsäkring och därigenom åstadkomma en avregistrering. För att undvika sådana kringgåenden bör Fastighetsmäklarinspektionens möjlighet att pröva ett tillsynsärende innan mäklaren avregistreras gälla generellt, dvs. oavsett på vilken grund mäklaren ska avregistreras.

Möjligheten för Fastighetsmäklarinspektionen att ingripa bör inte heller vara begränsad till de situationer då det redan pågår ett tillsynsärende. En mäklare ska inte kunna föregripa ett ingripande genom att begära avregistrering innan Fastighetsmäklarinspektionen har påbörjat ett tillsynsärende. Om det i samband med en begäran om avregistrering eller av annan anledning framkommer omständigheter som ger anledning att misstänka att mäklaren har åsidosatt sina skyldigheter på ett sätt som kan föranleda ett ingripande, bör Fastighetsmäklarinspektionen vara oförhindrad att ingripa även om det inte pågick något tillsynsärende när begäran om avregistrering kom in till myndigheten.

Vad som sägs ovan bör gälla även för mäklarföretag.

11 Sanktioner

11.1 Inledning

En förutsättning för att Fastighetsmäklarinspektionen ska kunna bedriva en effektiv tillsyn över mäklarföretagen är att myndigheten har en möjlighet att ingripa om företaget åsidosätter sina skyldigheter.

Det ingår i vårt uppdrag att utforma regler för ingripanden mot mäklarföretag. I detta ligger bl.a. att ta ställning till vilka verktyg för ingripande som Fastighetsmäklarinspektionen ska ha, men det finns även behov av regler för att hindra oregistrerade mäklarföretag från att driva verksamhet. En närliggande fråga är enligt direktiven om samma ingripandebefogenheter bör gälla oavsett om grunden för ett ingripande mot ett företag är ett åsidosättande av lagen (2017:630) om åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism (penningtvättslagen) eller fastighetsmäklarlagen (2011:666). I uppdraget ingår också att ta ställning till om reglerna om ingripande mot en mäklare bör anpassas när mäklarföretagen ställs under tillsyn.

Avsnittet är i huvudsak upplagt på samma sätt som föregående avsnitt. Först redogör vi för vilka möjligheter Fastighetsmäklarinspektionen ska ha att ingripa enligt fastighetsmäklarlagen och därefter för Fastighetsmäklarinspektionens möjligheter att ingripa enligt penningtvättslagen. Sist i detta kapitel tar vi ställning till om det finns behov av ändringar i offentlighets- och sekretessregleringen med anledning av att ingripande ska kunna riktas direkt mot mäklarföretagen.

11.2 Ingripande enligt fastighetsmäklarlagen

11.2.1 Ingripande mot mäklare

Förslag: Fastighetsmäklarinspektionen ska kunna förelägga en mäklare att göra rättelse.

Bedömning: Ett föreläggande mot en mäklare ska inte kunna förenas med vite.

Skäl för förslaget och bedömningen

Fastighetsmäklarinspektionen ska kunna utfärda ett föreläggande att göra rättelse

Vid ett ingripande mot en fastighetsmäklare enligt fastighetsmäklarlagen kan Fastighetsmäklarinspektionen återkalla mäklarens registrering eller, om det kan anses tillräckligt, meddela varning eller erinran (29 § fastighetsmäklarlagen). Innan Fastighetsmäklarinspektionen återkallar registreringen på grund av utebliven betalning av årsavgiften, ska inspektionen påminna mäklaren om betalning. Om förseelsen är ringa, får myndigheten avstå från att meddela påföljd.

Vid ett ingripande enligt penningtvättslagen får Fastighetsmäklarinspektionen utöver ovan nämnda åtgärder dels utfärda ett föreläggande att göra rättelse, dels besluta att mäklaren ska betala en sanktionsavgift. Dessa möjligheter infördes samtidigt som den nu gällande penningtvättslagen trädde i kraft den 1 augusti 2017 för att anpassa svensk lagstiftning till de krav som följer av det fjärde penningtvättsdirektivet.

Vi anser att de verktyg som Fastighetsmäklarinspektionen har tillgång till vid ett ingripande enligt fastighetsmäklarlagen gör det möjligt att anpassa ingripandet efter allvaret på den överträdelse som mäklaren gjort sig skyldig till. Fastighetsmäklarinspektionen kan dock inte ingripa i förebyggande syfte. För att Fastighetsmäklarinspektionen ska kunna ingripa förutsätts det att mäklaren redan har gjort sig skyldig till en överträdelse av visst allvar. Om överträdelsen är ringa, ska Fastighetsmäklarinspektionen avstå från att meddela påföljd. Om Fastighetsmäklarinspektionen skulle kunna förelägga en mäklare att göra rättelse vid tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen på

samma sätt som vid ett ingripande enligt penningtvättslagen skulle det ge mäklaren en möjlighet att åtgärda mindre allvarliga brister innan det blev aktuellt för Fastighetsmäklarinspektionen att vidta någon mer ingripande åtgärd mot mäklaren. Vi anser därför att Fastighetsmäklarinspektionen ska kunna förelägga en mäklare att göra rättelse med stöd av fastighetsmäklarlagen. En sådan ordning gör det möjligt för Fastighetsmäklarinspektionen att agera proaktivt, och för mäklaren att åtgärda brister innan det blir aktuellt med disciplinpåföljd. Sanktionssystemet blir härigenom mer nyanserat och Fastighetsmäklarinspektionen får bättre förutsättningar att välja det ingripande som är mest lämpligt i varje enskilt fall.

Det bör inte införas någon generell möjlighet att förena ett föreläggande med vite

Fastighetsmäklarinspektionen kan i dag inte förena förelägganden och andra beslut med vite. Som framgår nedan anser vi att Fastighetsmäklarinspektionen ska få en sådan rätt när den förelägger ett oregistrerat mäklarföretag att upphöra med sin verksamhet. Detta är nödvändigt eftersom det annars helt skulle saknas direkta påtryckningsmedel mot ett sådant företag. Vi har övervägt att ge Fastighetsmäklarinspektionen en generell rätt att förena sina föreläggande med vite. Detta skulle kunna användas t.ex. i samband med ett föreläggande om att vidta rättelse eller för att säkerställa att Fastighetsmäklarinspektionen får tillgång till de handlingar som myndigheten begär för sin tillsyn.

En mäklare som inte följer ett föreläggande om rättelse eller en uppmaning från Fastighetsmäklarinspektionen att tillhandahålla visst material kan emellertid hållas disciplinärt ansvarig och ytterst få sin registrering återkallad. En mäklare har alltså redan i dag starka incitament att följa ett föreläggande eller beslut från Fastighetsmäklarinspektionen. Vi bedömer därför att det inte finns något behov av att ge Fastighetsmäklarinspektionen en generell rätt att förena ett föreläggande eller beslut med vite.

11.2.2 Ingripande mot oregistrerade mäklarföretag

Förslag: Fastighetsmäklarinspektionen ska kunna förelägga ett mäklarföretag att registrera sig.

Om ett mäklarföretag inte följer ett föreläggande om registrering ska Fastighetsmäklarinspektionen förelägga företaget att upphöra med sin verksamhet. Ett sådant föreläggande får förenas med vite.

Skäl för förslaget: En oregistrerad mäklare står inte under tillsyn av Fastighetsmäklarinspektionen. Tidigare fanns det en möjlighet att förhindra s.k. svartmäklare genom att förelägga mäklaren att upphöra med verksamheten. Ett sådant föreläggande fick förenas med vite. Frågan om utdömande av vitet prövades av länsrätten på begäran av länsstyrelsen. Detta förfarande ansågs dock vara tidskrävande. När 1995 års fastighetsmäklarlag trädde i kraft ersattes förfarandet därför med ett straffansvar för den mäklare som uppsåtligt yrkesmässigt förmedlar fastigheter i strid mot fastighetsmäklarlagens regler om registrering. Denna ordning gäller fortfarande (31 § fastighetsmäklarlagen).

Det finns således möjligheter att ingripa mot en mäklare som bryter mot reglerna om registrering, även om han eller hon inte står under tillsyn av Fastighetsmäklarinspektionen. På motsvarande sätt måste det finnas någon möjlighet att ingripa mot ett mäklarföretag som åsidosätter sin skyldighet att registrera sig. Detta bör ske genom att Fastighetsmäklarinspektionen får rätt att förbjuda mäklarföretaget från att bedriva verksamhet. Att ett mäklarföretag inte har registrerat sig kan bero på olika saker och behöver inte i sig betyda att företaget medvetet försöker undandra sig registrering. I ett första skede bör Fastighetsmäklarinspektionen därför förelägga mäklarföretaget att registrera sig. Om mäklarföretaget trots detta inte ansöker om registrering ska Fastighetsmäklarinspektionen få förelägga mäklarföretaget att upphöra med verksamheten.

För att ett föreläggande att upphöra med verksamheten ska få avsedd effekt ska Fastighetsmäklarinspektionen få förena det med vite. Bestämmelser om hur vitesföreläggandet ska utformas finns i lagen (1985:206) om viten. Vitesbeloppet ska bestämmas till ett belopp som med hänsyn till vad som är känt om adressatens ekonomiska förhållanden och till omständigheterna i övrigt kan antas förmå

honom att följa det föreläggande som är förenat med vitet (3 § lagen om viten). Fastighetsmäklarinspektionen ska bestämma vitet till ett så högt belopp att det även utifrån ekonomiska överväganden inte är ett alternativ att underlåta att iaktta föreläggandet. Frågor om utdömande av vitet prövas av förvaltningsrätt på ansökan av Fastighetsmäklarinspektionen (6 § lagen om viten).

Vi har övervägt ett straffrättsligt ansvar för ägare och ledning i oregistrerade mäklar företag. Som anges i våra direktiv har det emellertid inte framkommit något som tyder på att finns några direkta problem knutna till mäklar företagen. Vi har i stället fått uppfattningen att mäklar företagen i allmänhet anstränger sig för att fullgöra sina skyldigheter enligt lagen. Det är därför svårt att tänka sig att ett seriöst mäklar företag medvetet skulle åsidosätta registrerings skyldigheten. Om företaget ändå skulle underlåta att registrera sig bör möjligheten att förbjuda verksamheten vara ett tillräckligt starkt påtryckningsmedel för att få företaget att ansöka om registrering. Konsekvensen av att inte följa ett sådant föreläggande är att mäklarna i företaget inte längre får bedriva sin verksamhet där. Om en mäklare i företaget trots detta fortsätter bedriva verksamhet i företaget bör det leda till ett disciplinärt ingripande mot mäklaren eller, om mäklaren är oregistrerad, ett straffrättsligt ingripande. Det finns således starka skäl för mäklaren att sluta bedriva sin verksamhet i det oregistrerade mäklar företaget. Mäklar företaget förlorar då sin enda, eller i vart fall huvudsakliga, intäktskälla och riskerar att hamna på obestånd. Vår bedömning är därför att det inte finns något behov av att kunna hålla ägare och ledning i ett oregistrerat mäklar företag straffrättsligt ansvariga.

11.2.3 Ingripande mot registrerade mäklar företag

Förslag: Fastighetsmäklarinspektionen ska återkalla registreringen för ett mäklar företag som

1. inte längre uppfyller kraven för registrering,
2. inte betalar föreskrivna avgifter,
3. handlar i strid med sina skyldigheter enligt fastighetsmäklarlagen,

4. överträder en bestämmelse i lagen (2017:630) om åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism eller föreskrifter som har meddelats med stöd av den lagen.

Återkallelse på grund av utebliven betalning av årlig avgift ska ske först efter påminnelse.

Om det kan anses tillräckligt, får Fastighetsmäklarinspektionen i stället för att återkalla registreringen meddela varning eller erinran eller utfärda ett föreläggande att göra rättelse. Är förseelsen ringa, får inspektionen avstå från påföljd.

Fastighetsmäklarinspektionen ska få besluta att en återkallelse av registrering ska gälla omedelbart. Om beslutet har överklagats till domstol ska även domstolen få meddela ett sådant beslut.

Skäl för förslaget

Vilka verktyg ska Fastighetsmäklarinspektionen ha vid ett ingripande?

Vi bedömer att de verktyg som Fastighetsmäklarinspektionen har tillgång till vid ett ingripande mot en mäklare, tillsammans med den nu föreslagna möjligheten att vidta rättelse även vid ingripande enligt fastighetsmäklarlagen, är tillräckliga för att inspektionen ska kunna bedriva en ändamålsenlig tillsyn över mäklarna. De ingripandemöjligheter som finns tillgängliga gör det också möjligt för myndigheten att anpassa sitt ingripande efter hur allvarlig mäklarens överträdelse är. Enligt vår uppfattning bör Fastighetsmäklarinspektionen få tillgång till samma verktyg vid ett ingripande mot ett mäklarföretag. Om mäklarföretaget gör sig skyldigt till en allvarlig överträdelse bör registreringen återkallas. Om det är tillräckligt bör inspektionen i stället kunna meddela en varning. För mindre allvarliga överträdelser bör myndigheten kunna meddela en erinran.

I syfte att göra det möjligt för Fastighetsmäklarinspektionen att agera i förebyggande syfte ska tillsynsmyndigheten även kunna förelägga mäklarföretag att vidta rättelse. Om mäklarföretaget vidtar rättelse efter ett sådant föreläggande finns det normalt inte någon anledning att meddela någon disciplinär påföljd.

Fastighetsmäklarinspektionen bör även kunna avstå från att ingripa om överträdelsen är ringa eller ursäktlig. Så kan vara fallet t.ex. om mäklarföretaget i något enstaka fall har dröjt med att anmäla

ändringar i kretsen av de som äger verksamheten eller ingår i dess ledning. Att över huvud taget inte göra någon sådan anmälan kan dock inte anses vara en ringa eller ursäktlig överträdelse.

När ska Fastighetsmäklarinspektionen ingripa mot ett mäklar företag?

Mäklar företaget uppfyller inte kraven på registrering

Ett mäklar företag som inte längre uppfyller de förutsättningar som krävs för att kunna registreras, bör normalt inte heller kunna upprätthålla en registrering. Fastighetsmäklarinspektionen ska därför ha rätt att ingripa om mäklar företaget

1. är i konkurs eller i likvidation,
2. inte har ansvarsförsäkring,
3. inte har för avsikt att vara verksamt som mäklar företag, eller
4. inte är redbart och i övrigt inte lämpat att utöva förmedlingsverksamhet i.

För registrering krävs det också att den som har ett kvalificerat innehav av andelar i ett mäklar företag eller ingår i dess ledning inte har åsidosatt skyldigheter i näringsverksamhet eller har gjort sig skyldig till allvarlig brottslighet. Om en sådan person inte uppfyller dessa krav ska mäklar företagets registrering alltså kunna återkallas. I första hand bör Fastighetsmäklarinspektionen emellertid förelägga mäklar företaget att vidta rättelse eller, om det är en ägare som bedöms som olämplig, förelägga honom eller henne att avyttra en så stor andel att innehavet inte längre är kvalificerat (se avsnitt 11.3.4).

En närmare genomgång av vad som avses med respektive krav och vilka överväganden som Fastighetsmäklarinspektionen bör göra i samband med prövningen finns avsnitt 8.3.2.

Mäklar företaget betalar inte föreskrivna avgifter

Därutöver bör registreringen återkallas om mäklar företaget inte betalar föreskrivna avgifter. Det kan förväntas att en utebliven i många fall kommer att bero på glömska snarare än att mäklar företaget har

upphört med sin verksamhet. Att omedelbart återkalla mäklarföretagets registrering vid utebliven betalning skulle därför endast innebära att mäklarföretaget ansöker om registrering på nytt och leda till onödig administration för Fastighetsmäklarinspektionen. Ett ingripande på grund av utebliven betalning av den årliga avgiften bör därför ske först efter att Fastighetsmäklarinspektionen påmint mäklarföretaget om betalningen.

Mäklarföretaget åsidosätter skyldigheter enligt fastighetsmäklarlagen

Vidare bör Fastighetsmäklarinspektionen kunna ingripa mot ett mäklarföretag om det åsidosätter sina skyldigheter enligt fastighetsmäklarlagen. Bland dessa skyldigheter ingår att anmäla förändringar i ägar- och ledningskretsen och att tillhandahålla Fastighetsmäklarinspektionen de handlingar som myndigheten behöver för sin tillsyn samt att lämna de uppgifter som begärs. Skulle mäklarföretaget vägra att ge Fastighetsmäklarinspektionen tillgång till sådan information kan det alltså utgöra grund för att återkalla registreringen.

I avsnitt 9.2 föreslår vi att förbuden mot att köpa fastigheter (11 §), mot att bedriva förtroenderubbande sidoverksamhet (14 §) och mot att uppträda som ombud (15 §) ska gälla för mäklarföretag. Om ett mäklarföretag bryter mot något av dessa förbud ska Fastighetsmäklarinspektionen ingripa mot mäklarföretaget. Det utesluter inte att även mäklaren kan ha gjort sig skyldig till en överträdelse i samband med mäklarföretagets överträdelse och att mäklaren därför kan hållas självständigt ansvarig vid sidan av företaget. Så skulle t.ex. kunna vara fallet om mäklaren förmedlar en fastighet till det mäklarföretag som han eller hon äger. Mäklaren kan då hållas ansvarig för att ha förmedlat en fastighet till en närstående, medan mäklarföretaget kan hållas ansvarigt för att ha köpt en fastighet som en mäklare i företaget har haft i uppdrag att förmedla.

Vi föreslår vidare att mäklarföretaget ska ha ett övergripande ansvar för de mäklare som bedriver verksamhet i företaget och verka för att de uppfyller sina skyldigheter enligt fastighetsmäklarlagen (se avsnitt 9.3). Fråga kan då uppkomma om ansvarsfördelningen mellan mäklaren och mäklarföretaget och om ingripandet bör ske mot mäklarföretaget eller mot mäklaren.

Det är mäklaren som har det direkta ansvaret för att utföra de skyldigheter som följer av fastighetsmäklarlagen. Har mäklaren åsidosatt sina skyldigheter ska ett ingripande därför som utgångspunkt ske mot den för uppdraget ansvariga mäklaren. Mäklarfirmen bör kunna hållas ansvarigt först om mäklarens agerande kan lastas mäklarfirmen. Så bör t.ex. kunna vara fallet om mäklarfirmen har utfärdat riktlinjer som strider mot lag eller god fastighetsmäklarsed, eller om firmen tillhandahåller undermåliga datasystem och avtalsmallar som gör det svårt för mäklaren att uppfylla sina skyldigheter enligt lagen. Även i dessa situationer har mäklaren dock ett visst eget ansvar för att följa skyldigheterna i lagen. Mäklaren kan alltså inte blint förlita sig på de instruktioner som mäklarfirmen har lämnat. Annars skulle det vara möjligt för mäklaren att kringgå regelverket genom att förlägga sin verksamhet i ett mäklarfirmen och låta firmen utfärda rutiner och riktlinjer som strider mot lag eller god fastighetsmäklarsed och på så sätt undkomma personligt ansvar.

Det kan alltså finnas situationer där mäklaren kan hållas ansvarig vid sidan av mäklarfirmen, även om det står klart att det är mäklarfirmen som bär det huvudsakliga ansvaret. Ett sådant ansvar för mäklaren bör dock komma i fråga först vid allvarliga överträdelser av regelverket och bör förutsätta att mäklaren medvetet har åsidosatt någon central skyldighet i lagen. Mäklaren bör t.ex. kunna hållas ansvarig om han eller hon underlåter att följa lagens krav på skriftliga uppdrags- och depositionsavtal, även om han eller hon agerar i enlighet med instruktioner från mäklarfirmen. Det förhållandet att mäklarfirmen bär det huvudsakliga ansvaret bör dock kunna påverka vilket ingripande som ska ske mot mäklaren.

I kravet på att mäklarfirmen ska verka för att mäklarna i firmen uppfyller sina skyldigheter ligger även en viss aktivitetsplikt. Om mäklarna i ett mäklarfirmen systematiskt åsidosätter lagens krav i något avseende kan det tyda på att beteendet sker med firmens goda minne eller på annat sätt är sanktionerat av mäklarfirmen. Det kan t.ex. handla om att en mäklare vid upprepade tillfällen har ägnat sig åt handel med fastigheter eller underlåtit att föra journal. Om mäklarfirmen får kännedom om att så är fallet bör det ha en skyldighet att vidta åtgärder mot mäklaren för att inte riskera ett disciplinärt ingripande.

Som utgångspunkt svarar ett mäklarfirmen enbart för den verksamhet som bedrivs i det firmen. Ett mäklarfirmen svarar alltså

normalt inte för den verksamhet som bedrivs i ett underkontrakterat mäklar företag. Ansvar är också självständigt på så sätt att ett underkontrakterat mäklar företag normalt inte kan undgå ansvar för t.ex. ett undermåligt datasystem genom att invända att det har tillhandahållits av ett annat mäklar företag. Däremot bör detta kunna få betydelse vid valet av ingripande.

Mäklar företaget överträder sina skyldigheter enligt penningtvättsreglerna

Fastighetsmäklarinspektionen ska även kunna ingripa mot ett mäklar företag om det överträder en bestämmelse i penningtvättslagen eller föreskrifter som har meddelats med stöd av den lagen. En närmare redogörelse för vilka överväganden som bör göras i denna del följer i avsnitt 11.3.2.

Konsekvenserna av en avregistrering

Ett beslut om att avregistrera ett mäklar företag innebär att de mäklare som är verksamma i företaget inte längre får bedriva sin verksamhet där. Till skillnad från vad som är fallet när mäklarens registrering återkallas är mäklaren dock inte förhindrad att fortsätta bedriva yrkesmässig förmedling av fastigheter. Förmedlingen får däremot inte ske i det avregistrerade mäklar företaget. En mäklare som trots detta fortsätter att bedriva sin verksamhet i mäklar företaget bör kunna hållas disciplinärt ansvarig.

Det ska vara möjligt att besluta att avregistreringen ska gälla omedelbart

För att tillgodose skyddet för konsumenterna bör det finnas en möjlighet för Fastighetsmäklarinspektionen att besluta att ett beslut om avregistrering av ett mäklar företag ska gälla omedelbart. Det är i vissa situationer angeläget att mäklar företaget inte kan fördröja ett ingripande genom att överklaga. Det gäller särskilt när de formella kraven för registrering inte är uppfyllda, t.ex. när mäklar företaget saknar ansvarsförsäkring. Att en avregistrering gäller omedelbart är

då i stort sett alltid befogad. Annorlunda kan det förhålla sig när mäklarföretaget åsidosatt sina skyldigheter enligt lagen. Det kan då finnas utrymme för olika bedömningar och mäklarföretaget kan anse sig ha uppfyllt sina skyldigheter, eller i vart fall inte ha åsidosatt dessa så allvarligt att registreringen ska återkallas.

11.3 Ingripande enligt penningtvättslagen

11.3.1 Ingripande mot mäklare

Bedömning: Fastighetsmäklarinspektionens möjligheter att ingripa mot en mäklare svarar mot de krav som det reviderade fjärde penningtvättsdirektivet ställer på nationell lagstiftning. Någon anpassning av reglerna med anledning av att även mäklarföretagen ställs under tillsyn är varken nödvändig eller lämplig.

Det bör inte krävas att mäklaren har överträtt regelverket uppsåtligt eller av oaktsamhet (subjektivt rekvisit) för att kunna besluta om sanktionsavgift.

Skäl för bedömningen

Fastighetsmäklarinspektionen möjligheter att ingripa mot en mäklare

Enligt artikel 58 i det fjärde penningtvättsdirektivet ska verksamhetsutövare kunna hållas ansvariga om de överträder bestämmelser som införts för att genomföra direktivet. Någon ändring i denna del har inte gjorts genom ändringsdirektivet. Medlemsstaterna ska fastställa regler om administrativa sanktioner och åtgärder och se till att dessa tillämpas. Åtgärderna eller sanktionerna ska vara effektiva, proportionella och avskräckande. Medlemsstaterna kan dock besluta att inte fastställa regler för administrativa sanktioner eller åtgärder för överträdelser som omfattas av straffrättsliga påföljder i deras nationella rätt.

De administrativa sanktioner och åtgärder som enligt direktivet ska kunna bli aktuella finns i artikel 59. Av den bestämmelsen framgår att en verksamhetsutövare ska kunna bli föremål för ett offentligt meddelande och en anmodan om att upphöra med sitt agerande (artikel 59.2 a och b). Om verksamhetsutövaren är föremål för en

auktorisation ska denna kunna återkallas eller tillfälligt dras in (artikel 59.2 c). Dessutom ska verksamhetsutövaren kunna påföras sanktionsavgift (artikel 59.2 e). Av direktivet följer vidare att personer med ledningsansvar som bär ansvaret för en juridisk persons överträdelse av penningtvättsregelverket, ska kunna tillfälligt förbjudas att utöva ledande funktioner i företaget (artikel 59.2 d).

Penningtvättslagen gäller för närvarande endast för mäklare med fullständig registrering. Vi har föreslagit att även vissa hyresförmedlare ska omfattas av lagen, närmare bestämt de hyresförmedlare som förmedlar hyresrätter med en månadshyra som uppgår till 10 000 euro eller mer (se avsnitt 7). Dessa hyresförmedlare ska omfattas fullt ut av bestämmelserna i penningtvättslagen och Fastighetsmäklarinspektionen ska ha samma rätt att ingripa mot en sådan mäklare som mot en mäklare med fullständig registrering.

En mäklare som överträder en bestämmelse i penningtvättslagen eller föreskrifter som har meddelats med stöd av den lagen kan få sin registrering återkallad (29 § fastighetsmäklarlagen). Om det kan anses tillräckligt får Fastighetsmäklarinspektionen, i stället för att återkalla registreringen, meddela varning eller erinran. Därutöver kan Fastighetsmäklarinspektionen utfärda ett föreläggande att göra rättelse och besluta att mäklaren ska betala en sanktionsavgift (29 och 29 a §§ fastighetsmäklarlagen). Möjligheten att förelägga mäklaren att göra rättelse och besluta om sanktionsavgift infördes den 1 augusti 2017 i syfte att tillgodose de krav som följer av det fjärde penningtvättsdirektivet.

Vi gör bedömningen att de möjligheter som Fastighetsmäklarinspektionen har att ingripa mot enskilda fastighetsmäklare vid överträdelser av penningtvättsregelverket i huvudsak svarar mot de krav som följer av direktivet. Någon anpassning av reglerna med anledning av att även mäklarföretagen ställs under tillsyn är inte nödvändigt och inte heller, med hänsyn till kraven i direktivet, lämplig. Som följer närmare i avsnitt 11.3.3 anser vi däremot att Fastighetsmäklarinspektionen även ska få rätt att i vissa fall tillfälligt förbjuda en mäklare att inneha en ledande befattning i ett mäklarföretag.

Det går att beakta relevanta omständigheter vid ingripande mot en fastighetsmäklare

När tillsynsmyndigheten fastställer typen av och nivån på administrativa sanktioner eller åtgärder, ska medlemsstaterna se till att de beaktar alla relevanta omständigheter, däribland överträdelsens allvar, den fysiska eller juridiska personens ansvar och finansiella ställning, den vinst som erhållits genom överträdelsen och den förlust som överträdelsen vållat tredje man (artikel 60.4).

När Fastighetsmäklarinspektionen ingriper på grund av att en mäklare har överträtt penningtvättslagen eller en föreskrift som har meddelats med stöd av den lagen ska den ta hänsyn till hur allvarlig överträdelsen är och hur länge den har pågått (29 b § fastighetsmäklarlagen med hänvisning till 7 kap. 13 § penningtvättslagen). Särskild hänsyn ska tas till skador som har uppstått och graden av ansvar. Dessutom anges vissa omständigheter som ska beaktas i försvårande och förmildrande riktning. Som försvårande omständighet ska beaktas om mäklaren tidigare gjort sig skyldig till en överträdelse. Som förmildrande omständighet ska beaktas om mäklaren aktivt har underlättat Fastighetsmäklarinspektionen utredning och om mäklaren snabbt upphört med överträdelsen sedan den anmälts till eller påtalats av tillsynsmyndigheten. När Fastighetsmäklarinspektionen bestämmer storleken på en sanktionsavgift ska särskild hänsyn tas till mäklarens finansiella ställning och, om det går att fastställa, den vinst som han eller hon gjort till följd av överträdelsen (29 b § fastighetsmäklarlagen med hänvisning till 7 kap. 16 § penningtvättslagen).

Det regelverk som just beskrivits har införts för att tillgodose kraven i det fjärde penningtvättsdirektivet, som i detta avseende överensstämmer med kraven i ändringsdirektivet. Vi gör bedömningen att regleringen gör det möjligt för Fastighetsmäklarinspektionen att beakta alla relevanta omständigheter i samband med ingripande mot en mäklare. Några ändringar eller kompletteringar i denna del är därför inte nödvändiga.

Ett subjektivt rekvisit som förutsättning för sanktionsavgift?

För att Fastighetsmäklarinspektionen ska kunna besluta att en mäklare ska betala en sanktionsavgift krävs det att mäklaren har överträtt penningtvättsreglerna. Däremot krävs det inte att mäklaren har begått överträdelsen uppsåtligen eller av grov oaktsamhet (subjektivt rekvisit). Regleringen i denna del överensstämmer med vad som gäller för revisorer, men skiljer sig från vad som gäller vid ett ingripande mot en fysisk person som omfattas av penningtvättslagens tillsynsregler, till vilka bl.a. skatterådgivare och jurister som inte omfattas av advokatsamfundets tillsyn hör (se 7 kap. 11 § andra stycket penningtvättslagen). Vid ett ingripande enligt penningtvättslagen uppställs ett subjektivt rekvisit som förutsättning för att kunna besluta om sanktionsavgift.

Avsaknaden av ett subjektivt rekvisit som förutsättning för att kunna besluta om en sanktionsavgift mot en mäklare motiveras inte närmare i förarbetena till penningtvättslagen. Det bör emellertid ha att göra med att ett beslut om sanktionsavgift mot en mäklare inte bör betraktas som straffrättslig i Europakonventionens mening. Enligt grundläggande straffrättsliga principer bör det inte utdömas sanktioner av straffliknande karaktär utan att personen i fråga i något avseende har visat uppsåt eller oaktsamhet.¹

Frågan om införande av sanktionsavgifter mot fysiska personer ska betraktas som straffrättsliga i Europakonventionens mening behandlades i samband med införandet av sådana bestämmelser i revisorslagen (2001:883). I det lagstiftningsärendet ansåg regeringen att införandet av sanktionsavgifter för revisorer inte skulle betraktas som straffrättsliga i konventionens mening. Som skäl för sin bedömning angav regeringen att ett sådant beslut fattas inom ramen för ett disciplinförfarande som syftar till att upprätthålla förtroendet för ett reglerat yrke och att åtgärden därmed inte riktar sig till allmänheten eller en större krets personer, utan till en väldefinierad yrkeskår bestående av högutbildade personer som av fri vilja har underkastat sig den tillsyn som följer med rätten att utöva yrket. Huvudsyftet med disciplinåtgärderna kan inte heller anses vara att en felande revisor ska få ett kännbart straff utan att de ska verka som

¹ Se prop. 2016/17:173 s. 369.

ett incitament för revisorerna att följa regelverket och att skydda allmänheten från brister i revisionen.²

När regeringen i samband med genomförandet av det fjärde penningtvättsdirektivet införde bestämmelser om sanktionsavgifter för fysiska personer som omfattas av penningtvättslagens tillsynsregler ansåg den att det fanns betydande skillnader mellan dessa aktörer och revisorer. Regeringen gjorde bedömningen att det är troligt att beslut om sanktionsavgifter mot verksamhetsutövare som omfattas av penningtvättslagens tillsynsreglering är att anse som straffrättsliga i Europakonventionens mening.³ Därför infördes ett subjektivt rekvisit som förutsättning för beslut om sanktionsavgift enligt penningtvättslagen, medan något motsvarande krav på uppsåt eller oaktsamhet alltså inte gäller för revisorer.

I likhet med vad som gäller för revisorer riktar sig ett ingripande mot en mäklare inte mot allmänheten eller en större krets personer, utan till personer som frivilligt har underkastat sig den tillsyn som följer av rätten att utöva mäklaryrket. Det finns inte heller någon möjlighet att omvandla sanktionsavgiften till en frihetsberövande påföljd. Vid en sammantagen bedömning anser vi att ett beslut om sanktionsavgift mot en mäklare inte är att betrakta som straffrättslig i Europakonventionens mening. Det är då inte heller nödvändigt att införa ett subjektivt rekvisit som förutsättning för att besluta om en sådan avgift. Som följer av avsnitt 11.3.3 gör vi en annan bedömning när det är fråga om ett ingripande mot en person i ledande ställning i mäklarföretaget.

11.3.2 Ingripande mot mäklarföretag

Förslag: Fastighetsmäklarinspektionen ska ha samma möjligheter att ingripa mot ett mäklarföretag som omfattas av penningtvättsregelverket, som mot en mäklare som omfattas av detta regelverk.

Sanktionsavgift vid en överträdelse av penningtvättslagen eller föreskrifter som har meddelats med stöd av den lagen ska uppgå till lägst 5 000 kronor och högst fastställas till det högsta av

1. två gånger den vinst som gjorts till följd av regelöverträdelsen om beloppet går att fastställa, eller

² Prop. 2015/16:162 s. 150 f.

³ Prop. 2016/17:173 s. 405 f.

2. ett belopp i kronor motsvarande en miljon euro.

Det ska framgå av lagen vilka faktorer som ska ligga till grund för valet av sanktion och för sanktionsavgiftens storlek.

Fastighetsmäklarinspektionen ska tillämpa de bestämmelser om preskription och verkställighet av beslut om sanktionsavgift som finns i penningtvättslagen.

Skäl för förslaget

Fastighetsmäklarinspektionen ska ha rätt att ingripa mot mäklarföretag

Ändringsdirektivet till det fjärde penningtvättsdirektivet gäller inte bara för fysiska personer. Direktivet ska tillämpas på fysiska och juridiska personer vid utövandet av deras yrkesmässiga verksamhet som fastighetsmäklare (artikel 2.1.3 d). Som framgått har vi gjort bedömningen att de svenska mäklarföretagen måste omfattas av direktivets tillämpningsområde om direktivets syfte ska uppnås (se avsnitt 6.1). För att uppfylla kraven i direktivet måste Fastighetsmäklarinspektionen därför få rätt att ingripa mot mäklarföretag. Detta är också nödvändigt för att tillsynen över mäklarföretagen ska bli effektiv och verkningfull.

Artikel 59.1 i direktivet anger visserligen enbart att ingripande ska kunna ske vid vissa överträdelser, nämligen överträdelser av de bestämmelser i direktivet som avser åtgärder för kundkännedom, rapportering av misstänkta transaktioner, registerhållning och interna kontroller. Enligt gällande rätt har Fastighetsmäklarinspektionen dock rätt att ingripa mot fastighetsmäklare vid alla överträdelser av penningtvättslagen och föreskrifter som meddelats med stöd av lagen. Det saknas enligt vår uppfattning anledning att begränsa möjligheterna för Fastighetsmäklarinspektionen att ingripa mot ett mäklarföretag i förhållande till vad som gäller för de enskilda mäklarna.

De disciplinära åtgärder som enligt direktivet ska kunna riktas mot juridiska personer är desamma som ska kunna riktas mot fysiska personer. Juridiska personer ska, precis som fysiska personer, kunna bli föremål för ett offentligt meddelande vari överträdelsens karaktär anges eller en anmodan att upphöra med sitt agerande (artikel 59.2 a och b). Dessutom ska tillsynsmyndigheten kunna besluta om återkallande eller

tillfällig indragning av auktorisering, om verksamhetsutövaren är föremål för en auktorisation, och om sanktionsavgift (artikel 59.2 c och e).

Vi har bedömt att de möjligheter till ingripande som Fastighetsmäklarinspektionen har mot en fysisk fastighetsmäklare motsvarar de krav som ändringsdirektivet till det fjärde penningtvättsdirektivet ställer på svensk rätt. Fastighetsmäklarinspektionen bör därför ha motsvarande möjligheter att ingripa mot ett mäklarföretag. Det innebär att Fastighetsmäklarinspektionen ska ha rätt att återkalla ett mäklarföretags registrering och att meddela en varning eller erinran om ett mäklarföretag överträder penningtvätsregelverket. Vidare ska Fastighetsmäklarinspektionen kunna utfärda ett föreläggande att göra rättelse. Följer mäklarföretaget inte ett sådant föreläggande ska Fastighetsmäklarinspektionen pröva om mäklarföretagets registrering ska återkallas. Dessutom ska myndigheten kunna besluta att mäklarföretaget ska betala en sanktionsavgift.

Enligt artikel 60.5 i direktivet ska juridiska personer också kunna ställas till svars för vissa överträdelser som begås för deras räkning av någon som har en ledande ställning i den juridiska personen, grundad på befogenhet att

1. företräda den juridiska personen,
2. besluta för den juridiska personens räkning, eller
3. utöva kontroll inom den juridiska personen.

Dessutom ska juridiska personer kunna hållas ansvariga om det förelegat sådana brister i den tillsyn eller kontroll som ska utföras av en person i ledande ställning, att det har möjliggjort för en person som är underställd den juridiska personen att begå sådana överträdelser (artikel 60.6).

För att ingripa mot en juridisk person för överträdelser av den svenska penningtvättslagen krävs det inte att det kan fastställas att en person i ledande ställning har medverkat till överträdelserna genom aktiv handling eller bristande tillsyn över underställd personal.⁴ Bestämmelserna i artikel 60.5 och 60.6 är därför tillgodosedda utan särskild reglering.

⁴ Se prop. 2016/17:173 s. 402.

Sanktionsavgiftens storlek

Enligt artikel 59.2 e i direktivet ska en sanktionsavgift fastställas till det högsta av två gånger den vinst som gjorts till följd av regelöverträdelsen om beloppet går att fastställa, eller minst en miljon euro.

Någon lägsta nivå på sanktionsavgiften anges inte i direktivet. I samband med genomförandet av det fjärde penningtvättsdirektivet ansåg regeringen, avseende de verksamhetsutövare som omfattas av tillsynsreglerna i penningtvättslagen, att en sanktionsavgift inte bör komma i fråga mot juridiska personer vid enstaka överträdelser som inte är av allvarlig art. För att markera att överträdelsen bör vara av en viss dignitet för att föranleda sanktionsavgift, bestämdes den lägsta nivån till 5 000 kronor.⁵ Motsvarande bedömning gjordes för t.ex. (fysiska) fastighetsmäklare och vid sanktionsavgift enligt lotterilagen.⁶

Vi delar bedömningen att sanktionsavgift inte bör komma i fråga vid enstaka överträdelser som inte är av allvarlig art. En förutsättning för att besluta om sanktionsavgift bör därför vara att överträdelsen inte är ringa. För att markera detta bör sanktionsavgiften inte få understiga 5 000 kronor.

Omständigheter som ska beaktas vid ingripanden

Enligt direktivet ska tillsynsmyndigheten beakta alla relevanta omständigheter när den fastställer typen av och nivån på administrativa sanktioner. Bland de omständigheter som ska beaktas nämns överträdelsens allvar, den fysiska eller juridiska personens ansvar och finansiella ställning, den vinst som erhållits genom överträdelsen och den förlust som överträdelsen vållat tredje man (artikel 60.4).

I avsnitt 11.3.1 har vi redogjort för vilka överväganden Fastighetsmäklarinspektionen ska göra vid ett ingripande mot en enskild mäklare (se 29 b § fastighetsmäklarlagen med hänvisning till 7 kap. 13 och 16 §§ penningtvättslagen). Vi har bedömt att denna reglering svarar mot de krav som ställs i direktivet. Samma reglering bör därför gälla vid ingripande mot ett mäklarföretag.

Rent konkret innebär detta att Fastighetsmäklarinspektionen vid valet av ingripande ska ta hänsyn till hur allvarlig överträdelsen är och hur länge den pågått och då särskilt beakta vissa närmare angivna

⁵ Prop. 2016/17:173 s. 403.

⁶ Prop. 2016/17:173 s. 414 f. och 418 f.

försvårande och förmildrande omständigheter. När myndigheten beslutar om sanktionsavgift ska den dessutom ta särskild hänsyn till den juridiska personens finansiella ställning. Det förhållandet att lagen i och för sig medger att sanktionsavgiften bestäms till en miljon euro medför därför inte att Fastighetsmäklarinspektionen regelmässigt ska besluta om avgifter i den storleksordningen. Det ankommer i stället på Fastighetsmäklarinspektionen att göra en bedömning av sanktionsavgiftens storlek i varje enskilt fall.

Verkställighet och preskription av sanktionsavgift

Penningtvättslagens bestämmelser om verkställighet och preskription av sanktionsavgifter bör tillämpas vid sanktionsavgift mot ett mäklarföretag (7 kap. 21–23 §§ penningtvättslagen). Det motsvarar vad som gäller för mäklare.

Mäklarens respektive mäklarföretagets ansvar

Ett mäklarföretag som har mäklare med fullständig registrering anställda är redan i dag skyldigt att följa vissa av bestämmelserna i penningtvättslagen. Något ingripande kan dock inte ske mot företaget eftersom det inte står under tillsyn av fastighetsmäklarinspektionen. När nu mäklarföretag med fullständig registrering och särskild registrering för hyresförmedlare ska omfattas fullt ut av penningtvätsregelverket kan det uppkomma frågor om ansvarsfördelningen mellan mäklaren och mäklarföretaget.

För vissa av förpliktelseerna följer ansvarsfördelningen direkt av lagen. Av 2 kap. 16 § penningtvättslagen framgår att om mäklaren driver sin verksamhet som anställd hos ett mäklarföretag är det mäklarföretaget som har ansvaret för att

- göra en allmän riskbedömning (2 kap. 1 och 2 §§),
- ha interna rutiner och riktlinjer (2 kap. 8 §),
- ha rutiner och riktlinjer för koncerner (2 kap. 9–12 §§),
- se till att anställda m.fl. får utbildning (2 kap. 14 §)

- vidta de åtgärder som behövs för att skydda anställda m.fl. från hot eller fientliga åtgärder till följd av att de fullgör mäklarföretagets skyldigheter enligt denna penningtvättslagen (2 kap. 15 §), och
- ha rutiner och riktlinjer för intern kontroll, m.m. (6 kap. 1 och 2 §§).

Som framgår i avsnitt 9.7.1 omfattar arbetstagarbegreppet inte uppdragstagare eller andra som på liknande grund deltar i verksamheten. Om mäklaren driver sin verksamhet i en annan juridisk person än den där han eller hon är anställd är det mäklaren som ansvarar för att vidta ovan nämnda åtgärder, i den utsträckning reglerna är tillämpliga.

I övrigt framgår ansvarsfördelningen inte direkt av lagtexten. En central del av penningtvätsregelverket är skyldigheten att göra en riskbedömning av kunderna. Verksamhetsutövarna måste bedöma den risk för penningtvätt eller finansiering av terrorism som kan förknippas med kundrelationen. Om verksamhetsutövaren inte har tillräcklig kännedom om kunden får verksamhetsutövaren inte etablera affärsförbindelser eller utföra en enstaka transaktion. Hur noggranna kontroller som verksamhetsutövaren måste göra beror på hur hög risk som är förknippad med kunden. Om risken för penningtvätt eller finansiering av terrorism är hög ställer lagen större krav på kontrollernas omfattning än om risken är låg. Det är mäklaren som är part i förmedlingsuppdraget och som har ansvaret för att utföra uppdraget i enlighet med lag. Det är också mäklaren som har bäst möjligheter att bedöma vilken risk som är förknippad med kunden och bedöma om det finns anledning att avhålla sig från att utföra transaktionen. Ansvaret i denna del bör därför i första hand ligga på mäklaren.

11.3.3 Ingripande mot en person i ledande ställning som bär ansvaret för ett mäklarföretags överträdelse

Förslag: Om den som företräder ett mäklarföretag, eller en ersättare för en företrädare, bär ansvaret för ett mäklarföretags överträdelse av penningtvätsregelverket ska Fastighetsmäklarinspektionen dels kunna förbjuda honom eller henne att ha en ledande position i företaget, dels kunna ålägga personen sanktionsavgift.

Ett förbud att upprätthålla en ledande position i ett registrerat mäklarföretag ska gälla under en period om minst tre år och högst tio år.

Sanktionsavgift vid en överträdelse av penningtvättslagen eller föreskrifter som har meddelats med stöd av den lagen ska uppgå till lägst 5 000 kronor och högst fastställas till det högsta av två gånger den vinst som gjorts till följd av regelöverträdelsen, om beloppet går att fastställa, eller ett belopp i kronor motsvarande en miljon euro.

Ett förbud eller sanktionsavgift ska endast få meddelas om mäklarföretagets överträdelse är allvarlig, upprepad eller systematisk och ledningspersonen i fråga har orsakat överträdelsen uppsåtligt eller av grov oaktsamhet.

Det ska i lagen framgå vilka faktorer som ska ligga till grund för valet av sanktion och för sanktionsavgiftens storlek.

Ingripande mot ledningspersoner ska prövas genom sanktionsföreläggande. Fastighetsmäklarinspektionen ska tillämpa de bestämmelser om sanktionsföreläggande, preskription och verkställighet som finns i penningtvättslagen.

Skäl för förslaget

Ändringsdirektivet till det fjärde penningtvättsdirektivet

Av ändringsdirektivet till det fjärde penningtvättsdirektivet följer, precis som av det ursprungliga direktivet, att om en juridisk person har begått en överträdelse av penningtvättsregelverket ska sanktioner och åtgärder även kunna riktas mot företagets ledning och andra fysiska personer som bär ansvar för överträdelsen (artikel 58.3). En sådan person ska kunna förbjudas att under viss tid utöva ledande funktioner i företaget och också kunna bli föremål för beslut om sanktionsavgift (artikel 59.2 d och e).

Vem är att betrakta som en ledningsperson?

Möjligheten att ingripa mot personer i ett företags ledning genom att besluta om tidsbegränsade förbud och sanktionsavgifter finns i flera andra lagar. Vissa av dessa bestämmelser har införts mot bakgrund av de krav som fjärde penningtvättsdirektivet ställer på nationell lagstiftning. Så är t.ex. fallet med 52 e § lotterilagen och 7 kap. 12 § penningtvättslagen. Andra har införts med hänsyn till motsvarande krav i andra EU-direktiv. Ett sådant exempel är 15 kap. 1 a § lagen (2004:297) om bank- och finansieringsrörelse. Den bestämmelsen infördes med anledning av de krav som följer av det s.k. kapitaltäckningsdirektivet⁷, som bl.a. kräver att ledningspersoner ska kunna hållas ansvariga för juridiska personers överträdelser av bestämmelserna om kapitaltäckning. Den personkrets som omfattas av bestämmelsen i kapitaltäckningsdirektivet är i den engelska språkversionen formulerad på samma sätt som den personkrets som omfattas av bestämmelsen i det fjärde penningtvättsdirektivet.⁸

I förarbetena till lagen om bank- och finansieringsrörelse framhöll regeringen att den personkrets som bör kunna träffas av sanktioner utgörs av styrelsen, den verkställande direktören och ersättare för dessa.⁹ När regeringen senare tog ställning till vilken personkrets som skulle omfattas av ovan nämnda bestämmelser i lotterilagen och penningtvättslagen hänvisade den till förarbetena till lagen om bank- och finansieringsrörelse och ansåg att det inte fanns anledning att avvika från den bedömning som gjordes där. För att göra det möjligt att ingripa även mot ledningspersoner i juridiska personer som inte har någon styrelse, t.ex. mot bolagsmän i ett handelsbolag, ansåg regeringen dock att personkretsen även skulle omfatta den eller de personer som har motsvarande ställning eller ansvar som styrelsen i ett aktiebolag eller en ekonomisk förening.¹⁰

Vi anser inte att det finns anledning att utvidga eller inskränka personkretsen när det gäller ansvaret för ledningspersoner i ett fastig-

⁷ Europaparlamentets och rådets direktiv 2013/36/EU av den 26 juni 2013 om behörighet att utöva verksamhet i kreditinstitut och om tillsyn av kreditinstitut och värdepappersföretag, om ändring av direktiv 2002/87/EG och om upphävande av direktiv 2006/48/EG och 2006/49/EG.

⁸ "... to the members of the management body and to other natural persons who under national law are responsible for the breach" (se artikel 65.2 i kapitaltäckningsdirektivet och artikel 58.3 i det fjärde penningtvättsdirektivet).

⁹ Prop. 2014/15:57 s. 39 f.

¹⁰ Prop. 2016/17:173 s. 367, 408 och 419.

hetsmäklarföretag. De personer som bör kunna bli föremål för ingripande bör därför vara styrelseledamöter, verkställande direktör eller personer som på motsvarande sätt, på den högsta ledningsnivån, kan företräda juridiska personer. Även ersättare för sådana personer som trätt i ordinarie ledningspersons ställe bör kunna bli föremål för ingripanden.

Ingripande mot ledningspersoner

Ändringsdirektivet till det fjärde penningtvättsdirektivet kräver alltså att Fastighetsmäklarinspektionen ska kunna ingripa mot en ledningsperson som bär ansvaret för en juridisk persons överträdelse av regelverket. Det gäller oavsett om ledningspersonen är en registrerad fastighetsmäklare eller inte.

Fastighetsmäklarlagen innehåller inte några bestämmelser som reglerar vem som får ingå i ett mäklarföretags ledning. Det betyder att ledande funktioner kan innehas av andra personer än registrerade fastighetsmäklare. I praktiken är det inte heller ovanligt att så är fallet. Någon möjlighet för Fastighetsmäklarinspektionen att ingripa mot en sådan person när han eller hon bär ansvaret för en juridisk persons överträdelse av det penningtvättsrättsliga regelverket finns inte. Vi anser därför att Fastighetsmäklarinspektionen ska få rätt att ingripa mot en sådan person.

Om ledningspersonen är registrerad som fastighetsmäklare står han eller hon redan under tillsyn av Fastighetsmäklarinspektionen. I Fastighetsmäklarinspektionens tillsynsverksamhet ingår att utöva tillsyn över att mäklaren följer de regler som följer av penningtvättslagen och föreskrifter som meddelats med stöd av den lagen (28 § fastighetsmäklarlagen). Fastighetsmäklarinspektionen bör därför redan i dag kunna ingripa mot en registrerad fastighetsmäklare som bär ansvaret för en juridisk persons överträdelse av penningtvätsregelverket. Är det fråga om en allvarlig överträdelse, t.ex. att mäklaren har gjort sig skyldig till viss brottslighet, bör mäklarens registrering dessutom kunna återkallas på grund av att han eller hon inte uppfyller de krav på redbarhet och lämplighet som krävs för bibehållen registrering.¹¹

¹¹ Se prop. 1994/95:14 s. 66.

Det går emellertid att konstatera att Fastighetsmäklarinspektionen inte kan förbjuda en mäklare att under viss tid ha en ledande befattning i ett mäklarföretag, något som krävs enligt direktivet. Fastighetsmäklarinspektionen bör därför få en generell rätt att ingripa mot ledningspersoner i ett mäklarföretag, dvs. oavsett om personen är mäklare eller inte. Till detta kommer att ett ingripande mot en person som bär ansvaret för en juridisk persons överträdelse av penningtvättsregelverket endast bör ske vid allvarliga överträdelser och då ledningspersonen agerat uppsåtligen eller av grov oaktsamhet (se nedan under rubriken *Förutsättningar för ingripande mot ledningspersoner*). Någon sådan uttrycklig begränsning finns inte i dag när Fastighetsmäklarinspektionen ingriper mot en fastighetsmäklare med stöd av 29 § fastighetsmäklarlagen.

De disciplinära åtgärder som bör komma i fråga för ledningspersoner som bär ansvaret för en juridisk persons överträdelse av penningtvättsreglerna är sanktionsavgift och ett förbud att under viss tid utöva ledande funktioner i företaget.

Ett tidsbestämt förbud att inneha en ledande befattning i ett mäklarföretag

Det kan hävdas att möjligheten att förbjuda en person att under viss tid inneha en ledande befattning redan är tillgodosedd genom möjligheten att meddela näringsförbud enligt lagen (2014:836) om näringsförbud. Ett sådant förbud innebär att personen inte får vara ledamot eller suppleant i styrelsen för ett aktiebolag och inte heller vara verkställande direktör eller vice verkställande direktör i aktiebolag.

Näringsförbud kan meddelas på en rad grunder. Den grund som oftast torde bli aktuell att tillämpa innebär att personen har gjort sig skyldig till brott för att näringsförbud ska kunna meddelas. Regeringen har dock tidigare gjort bedömningen att någon sådan förutsättning inte bör gälla för att kunna förbjuda en person som bär ansvaret för en juridisk persons överträdelse av penningtvättsregelverket från att inneha en ledande befattning i företaget.¹² Vi anser inte att det finns anledning att göra någon annan bedömning här. Bestämmelserna i det reviderade fjärde penningtvättsdirektivet är alltså inte tillräckligt tillgodosedda genom möjligheterna att meddela

¹² Se prop. 2014/15:57 s. 45 och prop. 2016/17:173 s. 408 f.

näringsförbud. Det bör därför finnas en möjlighet för Fastighetsmäklarinspektionen att förbjuda en ledningsperson från att inneha en befattning som företrädare för ett registrerat mäklar företag eller vara ersättare för en sådan företrädare.¹³

Det följer inte av direktivet hur långt det tillfälliga förbudet att företräda en juridisk person ska vara. I stället har bestämmelserna om näringsförbud tjänat som förebild för förbudets utformning när ett sådant införts i andra lagar som genomfört det fjärde penningtvättsdirektivet. Längden på det tidsbestämda förbudet har då bestämts till lägst tre år och högst tio år (se t.ex. 52 e § tredje stycket lotterilagen och 7 kap. 12 § tredje stycket penningtvättslagen). För att främja en förutsebar och rättssäker lagstiftning anser vi att det bör införas sådan tidsrymd även i fastighetsmäklarlagen.

Sanktionsavgifter

Av direktivet följer att sanktionsavgiften ska bestämmas till det högsta av två gånger den vinst som gjorts till följd av regelöverträdelsen, om beloppet går att fastställa, eller ett belopp i kronor motsvarande en miljon euro (artikel 59 e). Det saknas enligt vår uppfattning anledning att avvika från de högsta belopp som anges i direktivet.

I likhet med vad vi anfört i anslutning till vårt förslag om sanktionsavgifter för mäklar företag bör det inte komma i fråga att använda sanktionsavgifter mot ledningspersoner vid enstaka överträdelser som inte är av allvarlig art (se avsnitt 11.3.2). Sanktionsavgiftens storlek bör därför inte få understiga 5 000 kronor.

Förutsättningar för ingripande mot ledningspersoner

Frågan att ta ställning till därefter är under vilka förutsättningar som Fastighetsmäklarinspektionen ska kunna ingripa mot ledningspersoner. Motsvarande möjligheter till ingripande finns i flera andra lagar, bl.a. i revisorslagen, i penningtvättslagen, i lotterilagen och i lagen om bank- och finansieringsrörelse.¹⁴ Gemensamt för dessa lagar är att ett ingripande mot en ledningsperson endast ska ske om överträdelsen

¹³ Sådana förbud finns t.ex. i 7 kap. 12 § penningtvättslagen, 32 j § revisorslagen och 15 kap. 1 a § lagen om bank- och finansieringsrörelse.

¹⁴ Se 32 j § andra stycket revisorslagen, 7 kap. 11 § andra stycket penningtvättslagen, 52 e § lotterilagen och 15 kap. 1 a § lagen om bank och finansieringsrörelse.

är allvarlig, upprepad eller systematisk och när ledningspersonen har medverkat till överträdelsen uppsåtligen eller av grov oaktsamhet.

Kriterierna allvarlig, upprepad eller systematisk följer terminologin i direktivet. Det kan hävdas att en överträdelse av penningtvättsregelverket i sig är en överträdelse av allvarlig art. Regeringen har dock i tidigare lagstiftningsärendet ansett att det funnits anledning att tydliggöra att det ska vara fråga om en allvarlig överträdelse för att ett ingripande mot en fysisk person i ledningen ska kunna ske och också framhållit att kriterierna upprepad eller systematisk ytterligare förtydligar när en överträdelse är av sådan allvarlig art att den kan utgöra grund för ett ingripande.¹⁵ Vi anser att en motsvarande begränsning av ledningspersonens ansvar bör gälla även vid ett ingripande mot en ledningsperson i ett mäklarföretag. Det bör inte krävas att en sanktion kan riktas mot den juridiska personen för att en sanktion mot en ledningsperson ska kunna komma i fråga.

Att det krävs att ledningspersonen har medverkat till överträdelsen uppsåtligen eller av grov oaktsamhet (subjektivt rekvisit) för att ett ingripande ska kunna ske har ansetts lämpligt för att ytterligare understryka att det bör vara fråga om särskilt allvarliga fall för att en sanktionsavgift ska komma i fråga. Införandet av ett subjektivt rekvisit har emellertid även motiverats med sanktionens straffrättsliga karaktär. Enligt grundläggande straffrättsliga principer bör det inte utdömas sanktioner av straffliknande karaktär utan att personen i fråga i något avseende har visat uppsåt eller oaktsamhet.¹⁶

Till skillnad från vad som är fallet vid ett ingripande mot en mäklare riktar sig ett ingripande mot en ledningsperson inte mot en väl avgränsad krets personer som frivilligt ställt sig under den tillsyn som gäller för att få utöva ett visst yrke. Det är därför troligt att ett beslut om sanktionsavgift mot en ledningsperson är att betrakta som straffrättslig i Europakonventionens mening. En förutsättning för ett sådant ingripande bör därför vara att ledningspersonen har medverkat till överträdelsen uppsåtligen eller av grov oaktsamhet.

¹⁵ Prop. 2016/17:173 s. 368.

¹⁶ Se prop. 2014/15:57 s. 41 f.

Omständigheter som ska beaktas

Av ändringsdirektivet till det fjärde penningtvättsdirektivet följer, i likhet med det ursprungliga direktivet, att medlemsstaterna ska beakta alla relevanta omständigheter när den fastställer typen av och nivån på administrativa sanktioner eller åtgärder (artikel 60.4). Bland annat ska hänsyn tas till överträdelsens allvar och varaktighet, den fysiska eller juridiska personens ansvar och finansiella ställning, den vinst som den fysiska eller juridiska personen har gjort och eventuell förlust för tredje man.

För att främja en förutsebar och enhetlig tillämpning har regeringen i andra lagstiftningsärenden där motsvarande bestämmelser införts förklarat att det är en rimlig utgångspunkt att samtliga de i direktivet omnämnda omständigheterna framgår av lagen. Samtidigt har regeringen ansett att utrymmet för att göra egna bedömningar och möjligheten att ta hänsyn till särskilda omständigheterna i det enskilda fallet inte bör begränsas och har därför valt att i lagtexten lämna en exemplifierande uppräkningslista av vilka omständigheter som ska beaktas.¹⁷ Vi gör ingen annan bedömning. I lagen bör därför finnas en exemplifierande uppräkningslista av omständigheter som ska beaktas vid valet av sanktion och vid beslut om sanktionsavgift. Detta bör ske genom en hänvisning till att bestämmelserna i 7 kap. 13 och 16 §§, som redan i dag ska beaktas vid vissa ingripanden mot fastighetsmäklare, ska tillämpas vid ingripande mot personer i ledningen av ett mäklarföretag.

Sanktionsföreläggande, verkställighet och preskription

Enligt ändringsdirektivet till det fjärde penningtvättsdirektivet ska behöriga myndigheter utöva sina befogenheter att påföra administrativa sanktioner och föreskriva åtgärder i enlighet med direktivet och nationell rätt direkt, i samarbete med eller genom delegering till andra myndigheter eller genom hänvändelse till behöriga rättsliga myndigheter, t.ex. domstol (artikel 58.5). Direktivet ställer inte upp några krav på att förfarandet vid beslut om sanktioner måste utformas på visst sätt, utan medlemsstaterna kan själva välja beslutsordning i enlighet med respektive rättsordning.

¹⁷ Se bl.a. prop. 2016/17:173 s. 373 och 411.

Fastighetsmäklarinspektionen har i dag rätt att besluta att en mäklare som har överträtt penningtvättsreglerna ska betala sanktionsavgift. Beslutet kan överklagas hos allmän förvaltningsdomstol (30 § fastighetsmäklarlagen). Ett sådant beslut skiljer sig dock från ett beslut om sanktionsavgift mot en ledningsperson som bär ansvaret för ett mäklarföretags överträdelse av penningtvättsregelverket eftersom det inte krävs att mäklaren har begått överträdelsen uppsåtligen eller av grov oaktsamhet för att ett beslut om sanktionsavgift ska kunna meddelas mäklaren.

En sanktionsavgift kan behöva prövas av domstol i första instans, i stället för prövning av förvaltningsmyndighet, om det är aktuellt att göra en bedömning av om en person agerat uppsåtligen eller av grov oaktsamhet (subjektivt rekvisit) eller om det är fråga om kännbara ingripanden mot fysiska personer.¹⁸ Höga sanktionsavgifter behöver inte i sig utgöra något direkt hinder mot att en förvaltningsmyndighet får fatta sanktionsbeslut. Förekomsten av subjektiva rekvisit är däremot av betydelse för frågan om det är lämpligt att låta förvaltningsmyndigheten fatta det första rättsligt bindande beslutet.¹⁹

Vi gör mot denna bakgrund bedömningen att det är lämpligt att prövningen av ett beslut om sanktionsavgift mot en ledningsperson sker i domstol i första instans. Ett beslut om sanktioner mot ledningspersoner bör då ske genom s.k. sanktionsföreläggande. Det motsvarar vad som gäller enligt t.ex. revisorslagen för att kunna besluta om sanktionsavgift mot andra än revisorer som är företrädare för ett registrerat revisionsbolag.

Ett sanktionsföreläggande går till så att den fysiska personen föreläggs att inom viss tid godkänna ett ingripande som är bestämt till tid eller belopp. När föreläggandet har godkänts, gäller det som ett domstolsavgörande som fått laga kraft. Om ett sanktionsföreläggande inte har godkänts inom angiven tid, får tillsynsmyndigheten ansöka hos domstol om att sanktionen ska beslutas. I penningtvättslagen finns bestämmelser som reglerar bl.a. vad ett sanktionsföreläggande ska innehålla och vad som händer om sanktionsföreläggandet inte godkänns (se 7 kap. 17–20 §§ penningtvättslagen). Dessa bör, genom en hänvisning i fastighetsmäklarlagen, gälla även vid ingripande mot ledningspersoner.

¹⁸ Prop. 2004/05:142 s. 47 och prop. 2014/15:57 s. 57.

¹⁹ Prop. 2014/15:57 s. 57 f.

Ändringsdirektivet till det fjärde penningtvättsdirektivet behandlar inte frågor om preskription och verkställighet. Sådana bestämmelser bör dock också införas. Även detta bör ske genom en hänvisning till bestämmelserna i penningtvättslagen (se 7 kap. 21–23 §§).

11.3.4 Ingripande mot ägare och ledning

Förslag: Om en person i ledande befattning i ett mäklar företag har åsidosatt vad som åligger honom eller henne i näringsverksamhet eller gjort sig skyldig till allvarlig brottslighet, ska Fastighetsmäklarinspektionen kunna förelägga mäklar företaget att vidta rättelse. Om mäklar företaget inte vidtar rättelse ska Fastighetsmäklarinspektionen kunna återkalla registreringen.

Om en enskild, som har ett kvalificerat innehav av andelar i ett mäklar företag, i väsentlig utsträckning har åsidosatt skyldigheter i näringsverksamhet eller gjort sig skyldig till allvarlig brottslighet, ska Fastighetsmäklarinspektionen kunna förelägga innehavaren att avyttra så stor andel att innehavet inte längre är kvalificerat. Om det är en juridisk person som har ett kvalificerat innehav och det i dess ledning finns en person som inte uppfyller den lämplighetsbedömning som ska göras ska Fastighetsmäklarinspektionen kunna förelägga den juridiska personen att byta ut den diskvalificerade personen i dess ledning.

Skäl för förslaget: I avsnitt 10.3.3 föreslår vi att den som i väsentlig utsträckning har åsidosatt skyldigheter i näringsverksamhet eller som har gjort sig skyldig till allvarlig brottslighet inte ska få ha ett kvalificerat innehav av andelar i ett mäklar företag eller ingå i dess ledning. Detta ska också utgöra en förutsättning för att mäklar företaget ska kunna registreras. Fastighetsmäklarinspektionen bör även ha rätt att ingripa om det senare visar sig att en sådan person ingår i mäklar företagets ägarkrets eller dess ledning.

Om det är en person i ledande befattning som har åsidosatt skyldigheter i näringsverksamhet eller har gjort sig skyldig till allvarlig brottslighet ska Fastighetsmäklarinspektionen kunna ingripa genom att förelägga företaget att vidta rättelse. Om mäklar företaget därefter skiljer den diskvalificerade personen från dennes ledningsbefattning

får rättelse anses ha skett. Om mäklar företaget inte vidtar rättelse bör registreringen kunna återkallas.

Fastighetsmäklarinspektionen ska även kunna ingripa mot den som har ett kvalificerat innehav av andelar i ett mäklar företag och som inte uppfyller de lämplighetskrav som ställs. Om det är fråga om en fysisk person bör han eller hon kunna föreläggas att avyttra en så stor andel av innehavet att det därefter inte längre är kvalificerat. Är det en juridisk person som har ett kvalificerat innehav och det i dess ledning finns en person som inte uppfyller kravet på lämplighet ska Fastighetsmäklarinspektionen kunna förelägga den juridiska personen att byta ut den diskvalificerade person i dess ledning.

11.4 Offentlighets- och sekretesslagen (2009:400)

Bedömning: Det behövs inga ändringar i offentlighets- och sekretessregleringen med anledning av att mäklar företagen ställs under tillsyn.

Skäl för bedömningen: I vårt uppdrag ingår att analysera och ta ställning till behovet av ändringar i offentlighets- och sekretessregleringen när det gäller tillsyn över och ingripande mot mäklar företag.

Fastighetsmäklarinspektionens beslut är offentliga och ska, om beslutet avser ingripande mot överträdelser av penningtvätsreglerna, publiceras på myndighetens webbplats (17 b § förordningen [2009:92] om åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism). Skyldigheten att offentliggöra beslut har tillkommit för att uppfylla kraven i fjärde penningtvätsdirektivet (artikel 60).

I övrigt omfattas Fastighetsmäklarinspektionens tillstånds- och tillsynsverksamhet av sekretessbestämmelsen i 30 kap. 23 § offentlighets- och sekretesslagen.²⁰ Av den bestämmelsen följer att sekretess gäller i en statlig myndighets verksamhet som består i tillståndsgivning och tillsyn

1. för uppgift om en enskilds affärs- eller driftsförhållanden, uppfinningar eller forskningsresultat, om det kan antas att den enskilde lider skada om uppgiften röjs, och

²⁰ Se 9 § offentlighets- och sekretessförordningen (2009:641) och punkt 104 i bilagan till den förordningen.

2. för uppgift om andra ekonomiska eller personliga förhållanden än som avses i 1 för den som har trätt i affärsförbindelse eller liknande förbindelse med den som är föremål för myndighetens verksamhet.

Med begreppet ”enskild” avses såväl fysiska som juridiska personer.²¹ Sekretessen enligt bestämmelsen kommer alltså att gälla även för mäklarföretag, liksom för personer i ledningen av ett mäklarföretag om ett ingripande riktas mot honom eller henne.

Sekretess gäller även vid Fastighetsmäklarinspektionens tillsyn över efterlevnaden av penningtvättslagen för uppgift i en anmälan, om uppgiften kan avslöja anmälares identitet (30 kap. 23 a § offentlighets- och sekretesslagen).

Mot denna bakgrund anser vi att det inte är nödvändigt att göra några ändringar i offentlighets- och sekretessregleringen med anledning av att mäklarföretagen ställs under tillsyn.

²¹Prop. 2008/09:150 s. 349.

12 Digitaliseringsfrågor

12.1 Uppdraget

I vårt uppdrag ingår att ta ställning till de förändringar av regelverket som är motiverade med hänsyn till behovet av att kunna möjliggöra användning av elektroniska hjälpmedel. I direktiven anges att det är viktigt att fastighetsmäklare och allmänheten har goda möjligheter att använda elektroniska vägar i sina kontakter med Fastighetsmäklarinspektionen. Av direktiven följer också att vi ska klarlägga om författningarna på området möjliggör elektronisk kommunikation. Det gäller t.ex. regler om ansökningsförfarandet och tillsynen.

Vidare anges i våra direktiv att det är viktigt att regelverket inte lägger onödiga hinder för elektronisk hantering vid utförande av själva fastighetsmäklaruppdraget. Som exempel på frågor som bör analyseras anges bestämmelserna om uppdragsavtal och depositionsavtal, som kräver underskrift av parterna, samtidigt som elektronisk underskrift inte är tillåten enligt lagen. Det kan enligt direktiven vidare finnas anledning att analysera om regler om t.ex. fastighetsmäklarens rådgivnings- och upplysningsskyldighet eller om budgivning kan lägga onödiga hinder i vägen för att elektronisk kommunikation används.

12.2 Finns det något hinder mot ett elektroniskt ansökningsförfarande?

Bedömning: Reglerna i fastighetsmäklarlagen och fastighetsmäklarförordningen hindrar inte ett elektroniskt ansökningsförfarande. I praktiken är det dock inte möjligt att fullt ut använda ett sådant förfarande eftersom fastighetsmäklarinspektionens föreskrifter kräver att de handlingar som ska bifogas en ansökan måste vara i original eller bestyrkta kopior.

Skäl för bedömningen

*En ansökan om registrering ska vara skriftlig.
Bilagorna ska skickas in i original*

En ansökan om registrering som fastighetsmäklare ska vara skriftlig (1 § fastighetsmäklarförordningen). Något krav på att ansökan ska vara undertecknad ställs inte. Till ansökan ska sökanden foga bevis om att sökanden har ansvarsförsäkring, tillfredsställande utbildning och att han eller hon inte har förvaltare (2 § fastighetsmäklarförordningen).

Närmare föreskrifter om vilka krav som ställs på de bevis som ska bifogas har meddelats av Fastighetsmäklarinspektionen (se KAMFS 2013:3). Av 14 § i föreskrifterna framgår att bevisen ska vara i original eller bestyrkta kopior. Beviset om teoretisk utbildning får emellertid vara elektroniskt eller i en kopia som inte är bestyrkt, om det är verifierbart ur ett studieregister enligt förordningen (1993:1153) om redovisning av studier m.m. vid universitet och högskolor.

Fram till den 1 september 2017 var det möjligt att ansöka om registrering via Fastighetsmäklarinspektionens webbplats. Sökanden var dock tvungen att skicka in bilagorna i pappersform med vanlig post. Sammanlagt kom det in 126 elektroniska ansökningar under år 2017, vilket motsvarade 17 procent av alla inkomna ansökningar under året.¹

¹ Fastighetsmäklarinspektionens årsredovisning för år 2017, s. 19.

Reglerna i fastighetsmäklarlagen och fastighetsmäklarförordningen hindrar inte ett elektroniskt ansökningsförfarande

Krav på skriftlighet är ett mycket vanligt formkrav och anses normalt inte hindra att ansökan lämnas in elektroniskt. Det framgår bl.a. av en formkravsöversyn som genomfördes inom Regeringskansliet år 2003 och av prop. 2017/18:126, där regeringen föreslog att det skulle bli tillåtet att skriva under domstolsavgöranden elektroniskt.²

Det har inte framkommit något som tyder på att syftet med skriftlighetskravet vid en ansökan om registrering som fastighetsmäklare skulle vara att utesluta ett elektroniskt ansökningsförfarande. Det krav på skriftlighet som följer av 1 § fastighetsmäklarförordningen bör därför inte hindra att en ansökan om registrering sker elektroniskt, via e-post eller genom en e-tjänst.

Även om det alltså i och för sig är möjligt att ansöka om registrering elektroniskt, motverkas denna möjlighet av att det enligt Fastighetsmäklarinspektionens föreskrifter krävs att de bifogade handlingarna lämnas in i original eller i en bestyrkt kopia. När det krävs att handlingar lämnas in i original utgör detta normalt hinder mot att lämna in dessa elektroniskt.³ I praktiken innebär detta att sökanden måste komplettera en elektronisk ansökan genom att skicka in de handlingar som ska bifogas en ansökan i fysisk form.

Vi gör alltså bedömningen att det inte är nödvändigt med några författningsändringar för att möjliggöra elektroniska ansökningar om registrering. Däremot kräver ett sådant förfarande att Fastighetsmäklarinspektionens föreskrifter ändras.

12.3 Elektronisk kommunikation i samband med tillsynen

Bedömning: Reglerna i fastighetsmäklarlagen och fastighetsmäklarförordningen hindrar inte elektronisk kommunikation i samband med tillsynen.

² Se Ds 2003:29 s. 65 f. och 94 samt prop. 2017/18:126 s. 25.

³ Se Ds 2003:29 s. 105 och prop. 2017/18:126 s. 33.

Skäl för bedömningen: I vårt uppdrag ingår även att klarlägga om reglerna om tillsyn möjliggör elektronisk kommunikation.

Regler om tillsyn och ingripande finns för närvarande i 28–29 c §§ fastighetsmäklarlagen. I dessa bestämmelser regleras bl.a. mäklarens skyldighet att låta Fastighetsmäklarinspektionen granska relevanta handlingar vid tillsynen och vilka möjligheter tillsynsmyndigheten har att ingripa mot en registrerad mäklare. Vissa kompletterande bestämmelser finns i fastighetsmäklarförordningen. Reglerna är teknikneutrala på så sätt att formerna för hur tillsynen ska bedrivas och hur kommunikering ska ske inte regleras närmare i lagen eller förordningen. Vi kan därför inte se att det finns något hinder mot att använda sig av elektronisk kommunikation i samband med tillsynen. Det har inte heller i något annat avseende framkommit att bestämmelserna i fastighetsmäklarlagen och fastighetsmäklarförordningen skulle begränsa Fastighetsmäklarinspektionens och mäklarnas möjligheter att använda sig av elektronisk kommunikation eller annan relevant teknik i samband med tillsynen.

12.4 Uppdragsavtal och depositionsavtal ska kunna skrivas under elektroniskt

Förslag: Uppdragsavtal och depositionsavtal ska kunna skrivas under med en sådan avancerad elektronisk underskrift som avses i EU:s förordning om elektronisk identifiering.

Skäl för förslaget

Elektronisk identitetshandling och elektronisk underskrift

Elektronisk identifiering och elektronisk underskrift är förutsättningar för användningen av många digitala tjänster. En e-legitimation är en *elektronisk identitetshandling* som kan användas för att identifiera innehavaren på elektronisk väg. Genom e-legitimationen kan användaren legitimera sig och skriva under avtal hos olika myndigheter och privata företag. I dag finns det mer än sju miljoner

e-legitimationer utfärdade i Sverige.⁴ Den vanligast förekommande lösningen för elektronisk identifiering i Sverige är BankID.⁵

Det finns olika typer av e-legitimationer. E-legitimationsnämnden har tagit fram ett tillitsramverk som bygger på internationell standard och andra internationella ramverk. Det framtagna ramverket beskriver olika tillitsnivåer. Ju högre tillitsnivå, desto säkrare är e-legitimeringen, både vad gäller grad av säkerhet i teknik och identifiering. Utredningen om effektiv styrning av nationella digitala tjänster (SOU 2017:114) har i sitt betänkande gjort bedömningen att de elektroniska identitetshandlingar som ligger på de högsta tillitsnivåerna (tillitsnivå 3 och 4) bör kunna ses som elektroniska urkunder enligt 14 kap. 1 § andra stycket 2 brottsbalken. Därmed är de också värdehandlingar, som användaren bör hantera med samma försiktighet som deras fysiska motsvarigheter.⁶ BankID anses motsvara tillitsnivå 3.⁷

En *elektronisk underskrift* är uppgifter i elektronisk form som används för att kontrollera att innehållet i en elektronisk handling kommer från den som har undertecknat handlingen. Det finns olika typer av elektroniska underskrifter. En *avancerad elektronisk underskrift* är en elektronisk underskrift på vilken det ställs höga krav på säkerhet och kryptering. Av artikel 26 i EU:s förordning om elektronisk identifiering⁸ följer att en avancerad elektronisk underskrift ska uppfylla följande krav:

- a) Den ska vara unikt knuten till undertecknaren.
- b) Undertecknaren ska kunna identifieras genom den.
- c) Den ska vara skapad på grundval av uppgifter för skapande av elektroniska underskrifter som undertecknaren med hög grad av tillförlitlighet kan använda uteslutande under sin egen kontroll.

⁴ Prop. 2015/16:72 s. 33 f.

⁵ SOU 2017:114 s. 245.

⁶ SOU 2017:114 s. 183.

⁷ E-legitimationsnämndens hemsida: <https://elegnamnden.se/elegitimering/kvalitetsmarket/svenskelegitimation/godkandaelegitimationer.4.4498694515fe27cdbc1a3.html> (2018-04-19).

⁸ Europaparlamentets och rådets förordning (EU) nr 910/2014 av den 23 juli 2014 om elektronisk identifiering och betrodda tjänster för elektroniska transaktioner på den inre marknaden och om upphävande av direktiv 1999/93/EG.

- d) Den ska vara kopplad till de uppgifter som den används för att underteckna på ett sådant sätt att alla efterföljande ändringar av uppgifterna kan upptäckas.

De e-legitimationer som för närvarande allmänt används i Sverige anses uppfylla kraven på en avancerad elektronisk underskrift.⁹ I ett antal svenska lagar finns det bestämmelser som innebär att handlingar som ska vara undertecknade får undertecknas med en sådan avancerad elektronisk underskrift som avses i EU-förordningen. Så är fallet t.ex. i 1 kap. 13 § aktiebolagslagen (2005:551) och i 1 kap. 7 § lagen (1987:667) om ekonomiska föreningar.

Det finns också *kvalificerade elektroniska underskrifter*. På en sådan underskrift ställs det ännu högre än på en avancerad elektronisk underskrift. Det finns i dag ingen svensk lagstiftning som kräver att handlingar ska vara undertecknade med kvalificerade elektroniska signaturer.¹⁰

Det är inte möjligt att skriva under ett uppdragsavtal eller ett depositionsavtal med en elektronisk underskrift

Ett uppdragsavtal ska vara skriftligt och skrivas under av parterna (9 § fastighetsmäklarlagen). Samma sak gäller för depositionsavtalet (10 § tredje stycket fastighetsmäklarlagen). Om ett depositionsavtal inte upprättas skriftligen kan mäklaren hållas disciplinärt ansvarig. Däremot är avtalet civilrättsligt giltigt.¹¹

Kravet på att uppdragsavtalet ska vara skriftligt infördes genom 1995 års fastighetsmäklarlag. I förarbetena angavs att det låg i sakens natur att både mäklaren och uppdragsgivaren skulle underteckna avtalet.¹² I samband med 2011 års fastighetsmäklarlag infördes ett uttryckligt krav på undertecknande. Samtidigt infördes kravet på att depositionsavtalet ska upprättas skriftligen och skrivas under av parterna.

Som framgår av avsnitt 12.2 utgör kravet på *skriftlighet* normalt inte något hinder mot att parterna ingår avtalet på elektronisk väg. Kravet på *undertecknande* kan dock utgöra ett sådant hinder. I den

⁹ Prop. 2015/16:72 s. 53.

¹⁰ Prop. 2015/16:72 s. 41.

¹¹ Prop. 2010/11:15 s. 51.

¹² Prop. 1994/95:14 s. 74.

formkravsöversyn som genomfördes inom Regeringskansliet år 2003 drogs slutsatsen att kravet på undertecknande normalt inte kan uppfyllas på annat sätt än genom en namnteckning med penna på papper, när inte annat särskilt anges.¹³ Ett krav på undertecknande och liknande formkrav ansågs därför inte kunna uppfyllas genom elektroniska rutiner.¹⁴ Därefter har dock begreppet ”undertecknad” i vissa författningar, bl.a. i skatteförfarandelagen (2011:1244) och fastighetstaxeringslagen (1979:1152), ansetts ha en teknikberoende innebörd som inte hindrar undertecknande genom en elektronisk signatur. I förarbetena till skatteförfarandelagen uttalades följande:

I de sammanhang då det tidigare har konstaterats att ett krav på undertecknande inte kan uppfyllas med elektroniska rutiner har det varit fråga om att bedöma begreppets innehåll i en befintlig lagstiftning. Här är förhållandena annorlunda genom att det handlar om en ny lagstiftning. I en ny lag som ska gälla för så gott som hela skatteförfarandet är det enligt utredningens mening både möjligt och lämpligt att använda underteckna i en betydelse som är frikopplad från tidigare lagstiftning och anpassad till dagens verklighet där undertecknande på papper stegvis har ersatts av elektroniska förfaranden.

...

Regeringen delar utredningens bedömning om att behålla begreppet underteckna.¹⁵

Att uppdragsavtal och depositionsavtal måste skrivas under motiveras inte närmare i förarbetena till fastighetsmäklarlagen. Där framgår inte annat än att kravet på att uppdragsavtalet måste skrivas under får till konsekvens att avtalet inte kan ingås endast via e-post.¹⁶ I förarbetena anges inte heller att syftet med lagstiftningen är att den ska vara teknikneutral. Vi gör mot denna bakgrund bedömningen att det i dag inte är möjligt att skriva under ett uppdragsavtal eller ett depositionsavtal med en elektronisk underskrift.

¹³ Ds 2003:29 s. 90 och prop. 2017/18:126 s. 25.

¹⁴ Ds 2003:29 s. 87 f.

¹⁵ Se prop. 2010/11:165 s. 346. Se även prop. 2016/17:142 s. 41 och 61.

¹⁶ Prop. 2010/11:15 s. 50.

Det bör vara möjligt att använda sig av elektronisk underskrift för att skriva under uppdragsavtal och depositionsavtal

Elektroniska underskrifter har i dag en grundläggande funktion i samhället. Såväl kontakter med myndigheter som olika civilrättsliga transaktioner sker i ökad utsträckning elektroniskt. De elektroniska identitetshandlingar som finns tillgängliga kan peka ut en viss individ med hög grad av säkerhet. Utredningen om effektiv styrning av nationella digitala tjänster (SOU 2017:114) har gjort bedömningen att åtminstone elektroniska identitetshandlingar på tillitsnivå 3 och 4, till vilka bl.a. BankID hör, är att betrakta som elektroniska urkunder.¹⁷ Vi anser mot denna bakgrund att de tekniska lösningar som numera finns är tillräckligt säkra för att tillåta att uppdragsavtal och depositionsavtalet skrivs under genom en elektronisk underskrift.

När krav på undertecknande under senare år har anpassats till digitala rutiner har olika lagtekniska konstruktioner valts. I några enstaka fall har, som nämnts ovan, begreppet ansetts vara teknikberoende. Någon ändring i lagtexten har då inte varit nödvändig.

I många fall har emellertid begreppet undertecknande fått behålla sin ursprungliga innebörd. Det har då inte ansetts möjligt att uppfylla kravet på undertecknande på annat sätt än genom penna på papper. I dessa fall har lagen kompletterats med en möjlighet till elektronisk underskrift. Normalt har då också angetts att den elektroniska underskriften ska vara av viss kvalitet, oftast genom en hänvisning till att undertecknandet kan ske genom en sådan avancerad elektronisk underskrift som avses i artikel 3 i Europaparlamentets och rådets förordning (EU) nr 910/2014 av den 23 juli 2014 om elektronisk identifiering och betrodda tjänster för elektroniska transaktioner på den inre marknaden och om upphävande av direktiv 1999/93/EG, i den ursprungliga lydelsen. Denna hänvisningsteknik används i åtskilliga lagar. Bland dessa kan nämnas 45 kap. 4 § rättegångsbalken för elektronisk stämningsansökan i brottmål, 11 § skuld-saneringslagen (2016:675), 111 kap. 5 § socialförsäkringsbalken, 2 kap. 7 § årsredovisningslagen (1995:1554) och 12 kap. 7 § lagen (2016:1145) om offentlig upphandling.

I vissa andra lagar hänvisas det rent allmänt till att undertecknandet kan uppfyllas genom en elektronisk underskrift, utan att ange vilken kvalitet som ställs på underskriften. Detta är ett resultat av

¹⁷ SOU 2017:114 s. 183.

särskilda överväganden. På fastighetsbildningsområdet har det t.ex. inte ansetts lämpligt att i lag bestämma hur en elektronisk underskrift ska vara beskaffad, utan de närmare bestämmelserna om hur en ansökan ska signeras meddelas i form av verkställighetsföreskrifter.¹⁸ I årsredovisningslagarna har hänsyn tagits till att utbudet av elektroniska signaturer varierar över tid beroende på utvecklingen av ny teknik och olika kommersiella förutsättningar.¹⁹ Närmare bestämmelser om kraven på den elektroniska signaturen meddelas därför inte direkt i lagen utan i stället av regeringen eller den myndighet som regeringen bestämmer. Vid upphandling är tanken att den upphandlande myndigheten eller enheten själv ska kunna välja vilken teknisk säkerhetsnivå som ska gälla.²⁰

Fastighetsmäklarlagen är en konsumenträttslig skyddslagstiftning. För att tillåta elektroniska underskrifter bör det därför ställas krav på att tekniken motsvarar högt ställda kvalitetskrav. En avancerad elektronisk underskrift uppfyller sådana krav. Vi föreslår därför att undertecknandet ska kunna ske genom en sådan avancerad elektronisk underskrift som avses i artikel 3 i Europaparlamentets och rådets förordning (EU) nr 910/2014 av den 23 juli 2014 om elektronisk identifiering och betrodda tjänster för elektroniska transaktioner på den inre marknaden och om upphävande av direktiv 1999/93/EG, i den ursprungliga lydelsen. Hänvisningen följer, som nämnts, mönstret i åtskilliga andra lagar i vilka kravet på underskrift kan uppfyllas genom en elektronisk underskrift.

12.5 En digital objektsbeskrivning m.m.

Förslag: Mäklaren ska upprätta en objektsbeskrivning och hålla den tillgänglig för en tilltänkt köpare som är konsument. Om förmedlingen avser en bostadsrätt ska även bostadsrättsföreningens årsredovisning och föreningens registrerade stadgar hållas tillgängliga. Om det inte finns någon årsredovisning, gäller detta i stället för föreningens ekonomiska plan. På begäran av en tilltänkt köpare ska mäklaren genast och utan kostnad tillhandahålla honom eller henne handlingarna.

¹⁸ Prop. 2013/14:236 s. 15 f. och 26.

¹⁹ Prop. 2005/06:135 s. 27, 41 och 64 och prop. 2007/08:35 s. 50 f. och 74.

²⁰ Prop. 2001/02:142 s. 71 och 93.

Mäklaren ska säkerställa att köparen har tagit del av objektsbeskrivningen och, i förekommande fall, årsredovisningen eller den ekonomiska planen samt föreningens stadgar innan köpet genomförs.

Skäl för förslaget

Objektsbeskrivningen ska kunna hållas tillgänglig för konsumenter

En fastighetsmäklare är skyldig att tillhandahålla en tilltänkt köpare en skriftlig beskrivning av fastigheten, en s.k. objektsbeskrivning (18 § fastighetsmäklarlagen). Skyldigheten gäller endast om den tilltänkta köparen är en konsument. Objektsbeskrivningen ska innehålla uppgift bl.a. om fastighetens beteckning, taxeringsvärde, areal, driftskostnader och om vilka inteckningar, servitut och andra rättigheter som belastar den. Där ska också finnas uppgift om byggnadens ålder, storlek och byggnadsätt. Avser förmedlingen en bostadsrätt ska vissa ytterligare uppgifter lämnas, bl.a. ska mäklaren tillhandahålla den senast tillgängliga årsredovisningen och föreningens registrerade stadgar. Om det inte finns någon årsredovisning, ska i stället föreningens ekonomiska plan tillhandahållas. Mäklaren ska också erbjuda en skriftlig beräkning av boendekostnaderna.

Vad som avses med tillhandahållande och hur tillhandahållandet ska ske framgår inte av lagtexten. I förarbetena till den nuvarande lagen framhålls dock att objektsbeskrivningen ska lämnas till alla tilltänkta köpare. Där anges också att det kan vara lämpligt att mäklaren överlämnar eventuell årsredovisning tillsammans med objektsbeskrivningen.²¹

Lagstiftningen ställer därmed höga krav på att mäklaren ser till att tilltänkta köpare får objektsbeskrivningen och, i förekommande fall, årsredovisningen eller den ekonomiska planen samt föreningens stadgar. I kommentaren till fastighetsmäklarlagen anges att i uttrycket tillhandahålla ligger att mäklaren ska tillse att mottagaren rent faktiskt tar del av objektsbeskrivningen och att det inte är tillåtet att endast hänvisa till att den finns tillgänglig på mäklarens webbplats.²² Detta ligger i linje med praxis på området. I Länsrätten i Stockholms län mål nr 5645-08 hade köparna till en bostadsrätt anmält mäklaren

²¹ Prop. 2010/11:15 s. 60.

²² Melin, Fastighetsmäklarlagen (1 september 2016, Zeteo), kommentaren till 18 §.

för att inte ha presenterat årsredovisningen innan köpet fullföljdes. Mäklaren invände att det i objektsbeskrivningen fanns en hänvisning till bostadsrättsföreningens hemsida där årsredovisningen fanns presenterad. Fastighetsmäklarnämnden ansåg att detta inte var tillräckligt, eftersom hänvisningen till hemsidan var alltför allmän och oprecis till sin utformning. Fastighetsmäklarnämnden konstaterade att mäklaren först efter köpekontraktets undertecknande hade sett till att köparna fick årsredovisningen och beslutade därför att varna mäklaren. Beslutet överklagades till länsrätten, som avlog överklagandet.

Det förhållandet att lagen ställer stora krav på mäklaren att se till att tilltänkta köpare får del av informationen utesluter emellertid inte att objektsbeskrivningen lämnas i annan form än fysisk. I kommentaren till fastighetsmäklarlagen anges att objektsbeskrivningen bör kunna tillhandahållas på en webbplats under förutsättning att mäklaren på ett lämpligt sätt kontrollerar att mottagaren har tagit del av dokumentet.²³

Lagen lämnar alltså utrymme för mäklaren att välja hur han eller hon vill presentera objektsbeskrivningen och annan information som ska tillhandahållas enligt 18 § fastighetsmäklarlagen. Valfriheten begränsas dock av mäklarens skyldighet att se till att en tilltänkt köpare får del av informationen. Efter att kravet på att mäklaren ska tillhandahålla en objektsbeskrivning infördes genom 1984 års fastighetsmäklarlag har den tekniska utvecklingen förändrat mäklarens möjligheter att lämna information till potentiella köpare. Numera finns ofta den information som behövs tillgänglig via internet och det kan antas att många spekulanter föredrar att ta del av informationen på detta sätt. Vi anser därför att mäklaren bör kunna hålla informationen tillgänglig för konsumenten utan att behöva försäkra sig om att alla spekulanter faktiskt har tagit del av den. Mäklaren skulle visserligen fortfarande vara skyldig att upprätta en objektsbeskrivning, men skulle kunna presentera informationen t.ex. på en hemsida eller på en läsplatta under visningen. Mäklaren skulle därmed inte vara tvungen att trycka skriftliga objektsbeskrivningar som kanske inte efterfrågas av spekulanterna inför varje visning och därmed också motverka onödigt arbete, kostnader och miljöpåverkan.

²³ Melin, Fastighetsmäklarlagen (1 september 2016, Zeteo), kommentaren till 18 § och fotnot 487.

En förutsättning för att en sådan reglering ska kunna godtas är att den inte leder till ett försämrat skydd för konsumenterna. Det bör ställas höga krav på att tilltänkta köpare kan få tillgång till objektsbeskrivningen och, i förekommande fall, årsredovisningen eller den ekonomiska planen samt föreningens registrerade stadgar. Dessa handlingar är av stor vikt för att köparen ska få den information som behövs inför köpet och utgör därför en viktig del i konsumentskyddet.

Med hänsyn till att de flesta konsumenter har en möjlighet att ta del av information digitalt bör dock en ökad möjlighet att hålla informationen tillgänglig på t.ex. en hemsida i normalfallet inte begränsa konsumentens tillgång till informationen. Till viss del skulle detta i stället kunna stärka konsumentskyddet, eftersom den information som tillhandahålls i samband med visningen kan komma att ändras därefter utan att konsumenten får kännedom om detta. Om informationen finns tillgänglig på hemsidan kan spekulanten vid varje tidpunkt få tillgång till den senast tillgängliga informationen om fastigheten. Däremot skulle det lägga ett större ansvar på tilltänkta köparen att aktivt ta del av informationen. Det går då inte bortse från att det kan finnas konsumenter som väljer att inte ta del av informationen. För att en sådan ordning ska vara godtagbar bör det krävas att mäklaren försäkrar sig om att den faktiska köparen har fått del av informationen innan köpet slutförs. Därigenom går det att säkerställa att en konsument inte ingår en fastighetsaffär utan att ha fått del av relevant information. Normalt bör detta kunna ske genom att objektsbeskrivningen och övriga handlingar som ska hållas tillgängliga enligt 18 § fastighetsmäklarlagen läggs som en bilaga till köpeavtalet.

Det kan också antas att det kommer att finnas ett mindre antal spekulanter som inte kan eller inte vill ta del av objektsbeskrivningen m.m. digitalt. Också en sådan spekulant måste kunna ta del av informationen. På begäran av en tilltänkt köpare bör mäklaren därför ha en skyldighet att tillhandahålla honom eller henne objektsbeskrivningen och, i förekommande fall, årsredovisningen eller den ekonomiska planen samt föreningens registrerade stadgar. Det står mäklaren och den tilltänkta köparen fritt att komma överens om formerna för tillhandahållandet. Informationen bör kunna lämnas såväl i pappersform som genom att den skickas med e-post eller överlämnas på ett usb-minne. Om den tilltänkta köparen uppger att

han eller hon inte kan eller inte vill ta del av informationen elektroniskt kan dock kravet på tillhandahållande inte anses uppfyllt genom att mäklaren skickar den med e-post. I ett sådant fall ska mäklaren tillhandahålla handlingarna i pappersform utan kostnad för den tilltänkta köparen.

Sammantaget gör vi bedömningen att den precis beskrivna ordningen inte skulle innebära ett försämrat konsumentskydd, samtidigt som det skulle öka möjligheterna att lämna informationen elektroniskt. Vi föreslår därför att mäklaren ska upprätta en objektsbeskrivning och hålla den tillgänglig för en köpare som är konsument. Mäklaren ska också, när förmedlingen avser en bostadsrätt, hålla den senast tillgängliga årsredovisningen för bostadsrättsföreningen och föreningens registrerade stadgar tillgängliga. Om det inte finns någon årsredovisning, ska i stället föreningens ekonomiska plan hållas tillgänglig. Vidare ska mäklaren på begäran av en tilltänkt köpare vara skyldig att genast och utan kostnad för konsumenten tillhandahålla objektsbeskrivningen och, i förekommande fall, årsredovisningen eller den ekonomiska planen samt föreningens stadgar. Dessutom ska mäklaren säkerställa att den faktiska köparen har tagit del av informationen innan han eller hon genomför köpet.

Skyldigheten att bevara objektsbeskrivningen

Av 28 § fastighetsmäklarlagen följer att en mäklare är skyldig att låta Fastighetsmäklarinspektionen granska handlingar som hör till verksamheten samt lämna de uppgifter som begärs för tillsynen. Mäklaren är skyldig att bevara alla handlingar som Fastighetsmäklarinspektionen kan behöva för sin tillsynsverksamhet. Exempel på sådana handlingar är uppdragsavtal, depositionsavtal och objektsbeskrivningar.²⁴ Mäklaren har således redan i dag en skyldighet att spara objektsbeskrivningen. Denna skyldighet kommer att gälla även framöver. Ändras objektsbeskrivningen sedan den upprättats bör mäklaren spara såväl den ursprungliga som den ändrade objektsbeskrivningen.

²⁴ Melin, Fastighetsmäklarlagen (1 september 2016, Zeteo), kommentaren till 28 § under rubriken "Andra stycket".

Att mäklaren ska vara skyldig att spara en kopia av den upprättade objektsbeskrivningen hos det mäklar företag som han eller hon är verksam i framgår av avsnitt 9.2.10.

12.6 Elektronisk identifikation i samband med budgivningen

Bedömning: Den nuvarande lagstiftningen hindrar inte att mäklare använder sig av elektronisk identifikation i samband med budgivningen.

Skäl för bedömningen: I vårt uppdrag ingår att analysera om reglerna om budgivning lägger onödiga hinder i vägen för att elektronisk kommunikation används.

Det finns inte några bestämmelser som reglerar hur budgivningen ska gå till. I stället är det normalt upp till säljaren att bestämma detta. Säljaren bestämmer också vem han eller hon vill sälja till, och är inte bunden av att sälja till den som har lagt det högsta budet. Däremot kan mäklaren lämna råd till säljaren både i fråga om vilken budgivningsmodell som bör användas och när det gäller vem säljaren bör sälja till.

Vanligast är s.k. öppen budgivning, där spekulanterna lämnar sina bud till mäklaren, som i sin tur redovisar buden löpande till säljaren och övriga spekulanter. Det förekommer även sluten budgivning, där spekulanterna lämnar bud inom en viss tid utan att få någon information om övriga bud.

Enligt 20 § fastighetsmäklarlagen ska fastighetsmäklaren upprätta en budgivningslista över de anbud som lämnas på en fastighet. Av den ska framgå anbudsgivarnas namn, kontaktuppgifter, det belopp som bjudits och tidpunkt för när anbudet lämnades samt villkor för anbudet. Dokumentationen ska efter köpet överlämnas till säljaren och köparen. En spekulant har inte rätt att få uppgifter från mäklaren om vilka de övriga budgivarna är och inte heller om vilka bud som har lämnats.²⁵

²⁵ Fastighetsmäklarinspektionens informationsblad "Bra för konsumenter att veta om budgivning".

Skyldigheten att upprätta en budgivningslista infördes genom den nuvarande fastighetsmäklarlagen i syfte att göra budgivningsförfarandet mer transparent. I förarbetena anfördes att det då och då hade framförts misstankar om oegentligheter i samband med förhandlings- och budgivningsprocessen, t.ex. att mäklare driver upp priset genom falska påståenden om anbud avgivna av andra spekulanter. Dessutom hade Riksrevisionen påpekat att det förekom att säljare misstänkte att mäklaren inte framförde alla anbud till honom eller henne. En ökad öppenhet om buden ansågs kunna motverka påhittade och utelämnade bud och därmed bidra till ett ökat förtroende för budgivningsförfarandet.²⁶

Det kan här finnas anledning att skilja mellan olika typer av falska bud. Det exempel som lämnas i förarbetena till den nuvarande lagen tar sikte på att mäklaren driver upp priset genom falska påståenden om anbud avgivna av andra spekulanter. Det saknas dock exempel i tillsynspraxis på mäklare som ska ha hittat på budgivare för att driva upp priset.²⁷ Därmed inte sagt att det inte skulle kunna förekomma. Med falska bud kan emellertid även avses att en budgivare i syfte att driva upp priset lämnar bud på en fastighet utan att ha för avsikt att köpa den. Att detta förekommer i praktiken framgår av rättsfallet *NJA 2016 s. 39* där Högsta domstolen dömde en person för bedrägeri för att ha lämnat ett falskt bud i samband med försäljningen av en bostadsrätt.

Det går att konstatera att det fortfarande förekommer misstankar om falska bud. I Konsumentrapporten från år 2017 anger Konsumentverket att det ibland finns en osäkerhet om budgivningen har gått rätt till, om alla bud har tagits med och om de har varit seriösa. Ett problem som särskilt lyfts fram är att det inte ställs några krav på att kontrollera budgivarens identitet. I budgivningslistan ska visserligen budgivarens namn och kontaktuppgifter anges. Budgivaren kan emellertid välja att använda sig av ett ombud. Det är då tillräckligt att mäklaren antecknar ombudets namn och kontaktuppgifter i budgivningslistan, vilket i praktiken innebär att den verkliga budgivaren är anonym.²⁸ Mäklaren har dock en skyldighet enligt penningtvättsreglerna att kontrollera identiteten på den slutliga köparen. Denna

²⁶ Prop. 2010/11:15 s. 35 f.

²⁷ Melin, Fastighetsmäklarlagen (1 september 2016, Zeteo), kommentaren till 20 § under rubriken "Budgivningslista".

²⁸ Konsumentverket, Konsumentrapporten (2017), s. 41 f. Se även prop. 2010/11:15 s. 61.

kontroll bör vara slutförd innan den eller de handlingar som behövs för överlåtelsen eller upplåtelsen undertecknas.²⁹

För att minska risken för misstankar om falska bud föreslår Konsumentverket att mäklaren ska kontrollera budgivarens identitet i samband med att ett bud lämnas. Enligt Konsumentverket finns det i dag ett väl fungerande system med e-legitimation som skulle kunna användas vid budgivningen och för de spekulanter som inte har tillgång till e-legitimation eller inte vill använda sig av en sådan lösning bör mäklaren kunna kontrollera uppgifterna manuellt.

I vårt uppdrag ingår inte att föreslå regler om att en budgivare ska vara skyldig att legitimera sig. Som nämnts ska vi däremot analysera om reglerna om budgivning lägger onödiga hinder i vägen för att elektronisk kommunikation används.

Det saknas i dag regler om hur budgivningen ska gå till. Det är i stället upp till säljaren att ange hur han eller hon vill att budgivningen ska utföras, eventuellt efter samråd med mäklaren. Vi ser därför inte att det finns något hinder mot att mäklare och mäklar-företag använder sig av elektronisk identifikation, t.ex. BankID, för att legitimera potentiella köpare i samband med budgivningen. Det kan nämnas att t.ex. Fastighetsbyrån redan har infört möjligheten till digital budgivning.³⁰ Det har också utvecklats en fristående budgivningstjänst som använder sig av BankID, som finns tillgänglig för alla fastighetsmäklare på den svenska bostadsmarknaden.³¹

²⁹ Se Fastighetsmäklarinspektionens faktablad ”Bra för fastighetsmäklare att veta om åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism”, s. 5. Det bör framhållas att faktabladet arbetats fram mot bakgrund av reglerna i den tidigare gällande penningtvättslagen från år 2009.

³⁰ Se <https://www.fastighetsbyran.se/kopa-bostad/att-kopa-bostad-med-fastighetsbyran--steg-for-steg/budgivning/budgivning-med-mobilt-bankid/> (2018-03-08).

³¹ <https://www.tryggabud.se/> (2018-03-08).

13 Ikraftträdande- och övergångsbestämmelser

13.1 Ikraftträdande

Förslag: Ändringarna ska träda i kraft den 1 juli 2019.

Skäl till förslaget: Förslagen kommer att innebära en omställning för mäklarföretagen och för de hyresförmedlare som inte tidigare omfattades av någon registreringsskyldighet. De kommer att behöva viss tid för att anpassa verksamheten efter den nya regleringen och för att utarbeta nya rutiner, riktlinjer och it-system som motsvarar de krav som lagen ställer. Lagändringarna kommer även att innebära att betydligt fler aktörer än i dag ställs under tillsyn av Fastighetsmäklarinspektionen. Tillsynsmyndigheten kommer därför att behöva tid för att bl.a. förbereda och utforma tillsynsverksamheten och göra nödvändiga kompletteringar i myndighetsföreskrifter.

Samtidigt är flera av våra förslag föranledda av de krav som det ursprungliga fjärde penningtvättsdirektivet ställer på nationell lagstiftning. Det direktivet skulle vara genomfört senast i juni 2017. I maj 2018 antogs ett ändringsdirektiv till fjärde penningtvättsdirektivet. Ändringsdirektivet ska, med vissa undantag, vara genomfört senast den 10 januari 2020. Det är mot denna bakgrund angeläget att ändringarna träder i kraft så snart som möjligt. Med beaktande av remissförfarandet och den tid som behövs för den fortsatta beredningen inom Regeringskansliet bedömer vi att ändringarna bör kunna träda i kraft den 1 juli 2019.

13.2 Övergångsbestämmelser

Förslag: Ett mäklarföretag som vid lagens ikraftträdande är skyldigt att registrera sig ska ansöka om registrering senast den 2 januari 2020. Har ansökan gjorts senast den dagen, får verksamheten bedrivas vidare i avvaktan på att beslutet i registreringsfrågan har vunnit laga kraft.

Ett mäklarföretag som vid lagens ikraftträdande är skyldigt att registrera sig får, om ansökan om registrering inte beviljas, fortsätta bedriva verksamhet under tre månader efter det att beslutet i registreringsfrågan vann laga kraft.

Den som vid lagens ikraftträdande är skyldig att registrera sig som särskild hyresförmedlare och som inte är registrerad som fastighetsmäklare med fullständig registrering ska ansöka om registrering senast den 2 januari 2020. Har ansökan gjorts senast den dagen, får verksamheten bedrivas vidare i avvaktan på att beslutet i registreringsfrågan har vunnit laga kraft.

Den som är skyldig att registrera sig som särskild hyresförmedlare men som saknar föreslagen utbildning ska trots detta registreras om han eller hon vid lagens ikraftträdande sedan minst ett år bedriver yrkesmässig förmedling av hyresrätter.

Den som vid lagens ikraftträdande är skyldig att registrera sig som särskild hyresförmedlare 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 avslagsbeslutet vann laga kraft.

De föreslagna ändringarna ska tillämpas på förmedlingsavtal som ingås efter ikraftträdandet. För överträdelser som inträffat före ikraftträdandet ska äldre bestämmelser gälla. Pågående tillsynsärenden ska avgöras enligt äldre föreskrifter.

Skäl för förslaget: Vi föreslår dels att mäklarföretag ska omfattas av en registreringsskyldighet (avsnitt 8.1), dels att det ska införas en ny registreringskategori, särskild registrering för hyresförmedlare, för mäklare som förmedlar hyresrätter där månadshyran motsvarar eller överstiger 10 000 euro (se avsnitt 7.3). En mäklare som redan har en fullständig registrering ska dock inte vara skyldig att registrera sig som särskild hyresförmedlare.

Mäklarfirmorna bör få en viss tid på sig att ansöka om registrering från det att lagändringarna trätt i kraft. Vi anser att en tid om sex månader är rimlig för att ge mäklarfirmorna tillräcklig tid att hinna registrera sig. Har en ansökan gjorts inom denna tid bör verksamheten få drivas vidare i avvaktan på att Fastighetsmäklarinspektionens beslut med anledning av ansökan har vunnit laga kraft. Detta förutsätter en särskild övergångsbestämmelse. Tiden för när ansökan senast ska ske bör sättas till den första helgfria vardagen sex månader efter lagens ikraftträdande, dvs. den 2 januari 2020.

Ett mäklarfirmor som får avslag på sin ansökan om registrering bör enligt vår mening få viss tid på sig att avveckla den verksamhet som är registreringspliktig. Mäklarfirmor bör därför under tre månader efter det att Fastighetsmäklarinspektionen beslutat om laga kraft få fortsätta bedriva verksamhet.

I likhet med vad som ska gälla för mäklarfirmor bör även en mäklare som är skyldig att registrera sig som särskild hyresförmedlare ha viss tid på sig att ansöka om registrering från det att lagändringarna trätt i kraft. Denna tid bör vara densamma som för mäklarfirmorna, dvs. sex månader från lagens ikraftträdande. Har mäklaren ansökt om registrering inom denna tid ska han eller hon få fortsätta med sin verksamhet tills denna prövning är gjord och beslutet vunnit laga kraft.

För att registreras som särskild hyresförmedlare måste sökanden normalt ha genomfört handledd praktik hos en registrerad fastighetsmäklare som ägnar sig åt förmedling av hyresrätter. Utbildningskravet motsvarar i princip det krav som ställs för att kunna registreras som hyresförmedlare. En sökande som redan i dag är registrerad som hyresförmedlare uppfyller alltså det utbildningskrav som ska gälla för registrering som särskild hyresförmedlare. Om mäklaren är undantagen från kravet på registrering på grund av att han eller hon enbart förmedlar sådana hyresrätter som avses i 5 § andra stycket fastighetsmäklarlagen omfattas mäklaren emellertid för närvarande inte av något utbildningskrav. Under en övergångsperiod bör utbildningskravet för dessa mäklare kunna ersättas av att mäklaren har varit verksam som hyresförmedlare en viss tid. Vi föreslår därför att en mäklare som inte har genomgått den föreskrivna utbildningen ska kunna registreras som särskild hyresförmedlare trots att han eller hon saknar den utbildning som krävs, om mäklaren vid lagens ikraftträdande sedan minst ett år bedriver yrkesmässig förmedling av hyresrätter.

En sökande som får avslag på en ansökan om registrering som särskild hyresförmedlare bör få viss tid på sig att avveckla sådan förmedlingsverksamhet som är registreringspliktig. Mäklaren bör under tre månader efter det att Fastighetsmäklarinspektionen beslutat vann laga kraft få fullfölja de förmedlingsuppdrag som har lämnats före det att inspektionens beslut vann laga kraft.

De föreslagna ändringarna ska tillämpas på förmedlingsavtal som ingås efter ikraftträdandet. För förmedling på grund av avtal som har träffats före ikraftträdandet bör, i enlighet med allmänna principer på förmögenhetsrättens område, 2011 års fastighetsmäklarlag tillämpas. På motsvarande sätt bör äldre bestämmelser tillämpas för överträdelser som har inträffat före ikraftträdandet. Om det redan pågår ett tillsynsärende mot en mäklare när ändringarna träder i kraft ska detta alltså avgöras enligt äldre föreskrifter.

14 Konsekvenser

14.1 Inledning

I detta avsnitt redogör vi för vilka konsekvenser som förslagen kan väntas få. I enlighet med våra direktiv ska vi bedöma förslagens ekonomiska konsekvenser och konsekvenser i övrigt för enskilda, företag och det allmänna. I uppdraget ingår vidare att redovisa om förslagen har någon påverkan på jämställdheten mellan kvinnor och män. Om förslagen medför ökade kostnader för det allmänna, ska vi redovisa förslag till finansiering. Vid bedömningen har vi följt de bestämmelser om konsekvensbeskrivningar som finns i 14–16 §§ kommittéförordningen (1998:1474).

Vissa av dessa frågor har vi berört redan i avsnitt 8.5.2 i samband med att vi analyserat och tagit ställning till ett avgiftssystem för mäklarfirmorna. Där har vi bl.a. redogjort för vissa av de kostnader som kan uppkomma för Fastighetsmäklarinspektionen när mäklarfirmorna ska omfattas av en registreringsplikt och stå under tillsyn, samt vilka avgifter som mäklarfirmorna ska betala och hur stora dessa bör vara. Vi har också löpande i betänkandet beskrivit alternativa lösningar till de förslag som lämnas och motiverat varför vi valt ett visst alternativ.

Beräkningen av kostnader för mäklarnas och mäklarfirmornas hantering av penningtvätsfrågor bygger i stort på uppgifter från 2015 års penningtvätsutredning (SOU 2016:8), som hade i uppdrag att genomföra det fjärde penningtvätsdirektivet i svensk rätt. I betänkandet föreslogs bl.a. att lokalhyresförmedlare skulle omfattas av penningtvätsregelverket.

Redovisningen av kostnader för det allmänna grundar sig i stor utsträckning på uppgifter som vi fått från Fastighetsmäklarinspektionen. Det har dock varit svårt att göra någon mer ingående bedöm-

ning av de ekonomiska konsekvenser som Fastighetsmäklarinspektionen angett. Vi vill också understryka att samtliga beräkningar och uppskattningar innehåller ett betydande mått av osäkerhet. Beräkningen av de ekonomiska konsekvenserna bör därför värderas med försiktighet.

14.2 Ekonomiska konsekvenser

14.2.1 Konsekvenser för enskilda

Bedömning: Förslagen väntas medföra ökade kostnader för de mäklare som tidigare inte var skyldiga att registrera sig.

Skäl för bedömningen: Vi föreslår att det ska införas en ny registreringskategori för mäklare som kan antas förmedla hyresrätter med en månadshyra som motsvarar eller överstiger 10 000 euro (särskild registrering för hyresförmedlare). En sådan mäklare ska omfattas både av reglerna i den nya fastighetsmäklarlagen och i lagen (2017:630) om åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism (penningtvättslagen). Förslaget väntas främst påverka företagsmäklare och mäklare som enbart ägnar sig åt förmedling av hyresrätter till lokaler och som därför inte är skyldiga att registrera sig enligt nuvarande regler (se 5 § andra stycket fastighetsmäklarlagen [2011:666]).

I statistisk mening utgör förmedlare av hyresrätter till lokaler inte någon egen bransch. I Statistiska centralbyråns företagsregister klassas sådan verksamhet som "Fastighetsförmedling"¹. År 2017 omfattade denna kategori drygt 5 000 företag, varav cirka 700 var fysiska personer och enkla bolag. Det kan antas att förmedlare av hyresrätter till lokaler utgör en mindre andel av kategorin fastighetsförmedling medan annan förmedling av fastigheter, sådan som bedrivs av mäklare med fullständig registrering, utgör en betydligt större andel. Dessutom innefattar kategorin verksamhet som faller utanför fastighetsmäklarlagens tillämpningsområde, t.ex. värdering och besiktning av fastigheter. Denna statistik ger därför inte någon direkt ledning för att kunna bedöma hur många lokalhyresförmedlare som finns på marknaden.

¹ SNI-kod 68310.

Det finns inte heller någon branschorganisation för lokalhyresförmedlare som kan hjälpa till att bedöma hur många mäklare som kommer att omfattas av förslaget. I ett försök att klarlägga hur många lokalhyresförmedlare som finns på marknaden har vi varit i kontakt med ett antal större lokalhyresförmedlare. Ingen av dessa har dock kunnat uppskatta hur många aktörer som finns i branschen.

Vi har även haft kontakt med företrädare för hemsidan objektvision.se, som är Sveriges största marknadsplats på internet för att hyra ut lediga lokaler och sälja fastigheter. På deras hemsida fanns det i maj 2017 över 12 000 annonser från fler än 1 500 olika fastighetsägare, förvaltare och förmedlare.² Som jämförelse fanns det vid samma tid knappt 30 000 bostäder till salu på Hemnet. I juni 2017 hade objektvision.se lokalannonser från ungefär 1 500 kunder. Runt 800 av dessa kunder hade haft minst tre lokalannonser på hemsidan under den föregående ettårsperioden. Detta talar för att marknaden för att hyra ut lokaler är relativt stor.

I SOU 2016:8 uppskattade 2015 års penningtvätsutredning att det vid den tiden fanns drygt trettiofem företag som ägnade sig åt försäljning av företag, men att marknaden dominerades av sex av dessa företag med kontor runt om i landet. I samma betänkande antogs att det fanns ungefär 100 företag som bedrev verksamhet med förmedling av lokaler. Det framgår inte tydligt om detta antagande även inkluderar företag som ägnar sig åt försäljning av företag.

I brist på bättre underlag anser vi att de uppskattningar och antaganden som gjordes i SOU 2016:8 bör utgöra utgångspunkt även för våra beräkningar. Om vi utgår från att ett genomsnittligt företag som bedriver verksamhet med förmedling av lokaler har fem mäklare anställda skulle det innebära att det finns runt 500 mäklare som ägnar sig åt lokalhyresförmedling genom dessa företag. Därutöver kan det antas finnas lokalhyresförmedlare som inte är knutna till något företag. Vi uppskattar att det sammanlagt kan finnas runt 1 000 hyresförmedlare som förmedlar hyresrätter till lokaler mer än någon enstaka gång per år. Detta antagande får visst stöd av de uppgifter som objektvision.se har lämnat.

Alla dessa mäklare kommer emellertid inte att omfattas av en registreringsplikt. Endast mäklare som kan antas förmedla hyresrätter där månadshyran uppgår till eller överstiger 10 000 euro omfattas av en sådan skyldighet. Ett rimligt antagande är att endast en

² <https://objektvision.se/Om> (2018-05-09).

liten andel av lokalhyresförmedlarna ägnar sig åt sådan förmedling. Det kan dessutom antas att vissa av de lokalhyresförmedlare som sällan förmedlar lokaler med en månadshyra som uppgår till detta belopp, framöver kommer att avstå från att åta sig sådana uppdrag för att undvika registreringskyldigheten.

Sammanfattningsvis är det mycket svårt att uppskatta hur många mäklare som kommer att omfattas av den nya registreringskategorin. Mycket talar emellertid för att förslaget endast kommer att påverka en minoritet av mäklarna. Vi uppskattar att förslaget i denna del kan komma att påverka runt 100 lokalhyresförmedlare. För dessa mäklare kommer förslaget medföra ökade kostnader i form av registreringskostnader (2 300 kronor) och årliga avgifter (3 250 kronor), samt kostnader för att ställa om verksamheten till penningtvätsreglerna.

De initiala registreringskostnader som uppkommer när de mäklare som redan finns på marknaden ska registrera sig beräknas uppgå till 230 000 kronor³. Av statistik från Fastighetsmäklarinspektionen framgår att det under 2017 tillkom runt 700 nya mäklare, motsvarande tio procent av den samlade mäklarkåren. Om denna siffra är representativ även för mäklare som ägnar sig åt lokalhyresförmedling skulle det årligen tillkomma runt tio mäklare i branschen. Den sammantagna årliga registreringskostnaden skulle då uppgå till 23 000 kronor.

De sammantagna kostnaderna för årliga avgifter beräknas uppgå till 325 000 kronor⁴. Kostnaderna för att ställa om verksamheten till penningtvätsreglerna ingår i den beräkning som vi gör i nästa avsnitt.

³ 100 mäklare x 2 300 kr.

⁴ 100 mäklare x 3 250 kr.

14.2.2 Konsekvenser för företagen

Bedömning: Förslagen väntas medföra ökade kostnader för de mäklarfirmor som är skyldiga att registrera sig.

Skäl för bedömningen

Hur många företag kommer att påverkas av förslagen?

Vi föreslår att mäklarfirmorna ska omfattas av reglerna i fastighetsmäklarlagen. Endast juridiska personer ska omfattas av lagens definition av mäklarfirma. Företag som drivs som en enskild firma, kommer inte att påverkas av förslaget. Ett mäklarfirma ska, med vissa undantag, vara skyldigt att registrera sig och stå under tillsyn av Fastighetsmäklarinspektionen. Vissa mäklarfirmor ska även omfattas av penningtvättsregelverket.

Det är svårt att få fram uppgifter om hur många mäklarfirmor som finns. Fastighetsmäklarinspektionen för ingen egen statistik över antalet mäklarfirmor utan hänvisar i stället till Statistiska Centralbyrån, som i sin tur för statistik över företag som ägnar sig åt ”Fastighetsförmedling”. I slutet av år 2017 fanns det 5 004 aktiva företag som ägnade sig åt sådan förmedling, varav knappt 4 300 drevs som juridiska personer. Verksamhetsformerna för dessa företag fördelades enligt följande.

Tabell 14.1 Aktiva företag inom kategorin Fastighetsförmedling

SNI-kod: 68310

Verksamhetsform	Antal
Fysiska personer	705
Enkla bolag	3
Handelsbolag, kommanditbolag	254
Övriga aktieföretag	4 017
Ekonomiska föreningar	3
Ideella föreningar	2
Utländska juridiska personer	20
Summa	5 004

Källa: Statistiska Centralbyrån.

Som nämnts innefattar kategorin ”Fastighetsförmedling” emellertid även företag som ägnar sig åt verksamhet som inte omfattas av fastighetsmäklarlagen, t.ex. värdering och besiktning av fastigheter. Antalet mäklarföretag som omfattas av våra förslag kommer därför att vara betydligt färre än 4 300.

Enligt statistik från UC fanns det cirka 2 400 verksamma företag i fastighetsmäklarbranschen år 2016. I denna statistik ingår dock endast aktiebolag. Registreringsskyldigheten kommer att träffa även handelsbolag, kommanditbolag och andra juridiska personer. I november 2016 fanns det knappt 300 sådana företag i kategorin ”Fastighetsförmedling”. Ett rimligt antagande är därför att antalet mäklarföretag som kommer att påverkas av vårt förslag är färre än 2 700.

Vi har tidigare uppskattat att det bör finnas i vart fall 1 500 företag som kommer att omfattas av vårt förslag (se avsnitt 8.5.2). Detta antagande bygger på uppgifter från Fastighetsmäklarinspektionen, som har uppskattat att det finns drygt 3 400 mäklarbolag i landet som drivs som aktiebolag eller handelsbolag. Ungefär 1 700 av dessa saknar anställda. Vid bedömningen har vi tagit höjd för att vissa av mäklarföretagen ägnar sig åt verksamhet som inte kommer att vara registreringspliktig. Dessutom kan det antas att en del mäklare som i dag driver sin verksamhet i en juridisk person kan komma att välja att driva verksamheten som en enskild firma för att slippa registrera företaget. Även om statistiken från Statistiska Centralbyrån och UC i viss mån talar för att antalet mäklarföretag som kan komma att påverkas av förslagen skulle kunna vara högre än 1 500, anser vi att denna försiktiga uppskattning bör ligga till grund för bedömningen av vilka ekonomiska konsekvenser förslagen kan väntas leda till.

Kostnader för registreringsavgift och årliga avgifter

Mäklarföretag som omfattas av registreringsskyldigheten ska betala ansökningsavgift och årlig avgift.

Enligt vårt förslag i avsnitt 8.5.2 ska avgiftsklass 4 i avgiftsförordningen tillämpas vid prövningen av en ansökan om registrering (2300 kronor för år 2018). Den initiala kostnaden som uppkommer i samband med att de mäklarföretag som redan finns på marknaden ska

registrera sig kan då beräknas till cirka 3 500 000 kronor⁵. Till detta kommer årliga registreringskostnader i samband med registrering av nya mäklarfirmor. Under år 2017 tillkom det runt 700 nya mäklare, motsvarande tio procent av den samlade mäklarkåren. Om en lika stor andel registreringskyldiga mäklarfirmor tillkommer varje år, skulle det innebära årliga registreringskostnader om cirka 350 000 kronor⁶.

Den årliga avgiften föreslås vara densamma som för mäklare (3 250 kronor för år 2018). De sammanlagda kostnaderna i denna del kan då beräknas till cirka 4 900 000 kronor⁷.

Kostnader för ansvarsförsäkring

En förutsättning för registrering som mäklarfirmor ska vara att företaget har en ansvarsförsäkring. Kostnaden för detta kommer att bäras av de registreringspliktiga mäklarfirmorna.

Branschorganisationen Svensk Försäkring har uppgett det är svårt att generellt uppskatta kostnaderna för en sådan försäkring eftersom den kan vara beroende av exempelvis vilken typ av verksamhet som mäklarfirmoran bedriver och var i landet företaget är verksamt. Svensk Försäkring har också framhållit att en lagstiftning om obligatorisk ansvarsförsäkring bör genomföras i samverkan med försäkringsbranschen för att säkerställa att lagstiftningen kommer att fungera.

Såväl Mäklarsamfundet som Fastighetsmäklarförbundet tecknar en gemensam ansvarsförsäkring till förmån för sina anslutna fastighetsmäklare. Försäkringsbeloppet är på 2,5 miljoner kronor per skadetillfälle. Som komplement till ansvarsförsäkringen tecknar Mäklarsamfundet även en gemensam rättsskyddsförsäkring till förmån för sina medlemmar. Den totala premien för Mäklarsamfundets båda försäkringar var 5 075 kronor för år 2018. Även den försäkringslösning som Fastighetsmäklarförbundet tillhandahåller innehåller fler försäkringar än den lagstadgade ansvarsförsäkringen. Premien för att ha en grundansvarsförsäkring via Fastighetsmäklarförbundets var 4 325 kronor år 2018. Om premiekostnaderna för mäklarfirmorna skulle uppgå till motsvarande belopp som för mäklarna skulle de årliga kostnaderna för företagens ansvarsförsäkringar uppgå till mellan cirka 6 500 000 kronor och 7 500 000 kronor.

⁵ 1 500 mäklarfirmor x 2 300 kronor.

⁶ 150 mäklarfirmor x 2 300 kronor.

⁷ 1 500 mäklarfirmor x 3 250 kronor.

Kostnader för att ställa om verksamheten till penningtvättsreglerna

Enligt vårt förslag ska det finnas tre registreringskategorier för mäklar-företag: fullständig registrering, särskild registrering för hyresförmedlare och registrering för hyresförmedlare. De två förstnämnda kategorierna ska omfattas av penningtvättsreglerna.

De flesta mäklarföretagen har redan i dag skyldigheter enligt penningtvättslagen. Om en mäklare med fullständig registrering driver sin verksamhet som anställd hos ett mäklar-företag, ansvarar företaget bl.a. för att göra en allmän riskbedömning, för att utbilda sin personal i penningtvätsfrågor och för att ha interna rutiner och riktlinjer för sina åtgärder för kundkännedom, övervakning och rapportering samt för behandling av personuppgifter (2 kap. 16 § penningtvättslagen).

Enligt vårt förslag ska mäklar-företag med fullständig registrering omfattas fullt ut av penningtvättsregelverket. Det innebär bl.a. att ett sådant företag, utöver vad som nämnts ovan, kommer att vara förhindrat att etablera eller upprätthålla en affärsförbindelse eller utföra en enstaka transaktion om det inte har tillräcklig kännedom om kunden för att kunna hantera risken för penningtvätt eller finansiering av terrorism. Mäklar-företag med fullständig registrering kommer även att ha ett självständigt ansvar för att i vissa situationer vidta åtgärder för kundkännedom och att övervaka pågående affärsförbindelser och rapportera aktiviteter och transaktioner som är avvikande eller kan antas ingå som ett led i penningtvätt eller finansiering av terrorism. Detta är dock åtgärder som de mäklare som bedriver verksamhet i företaget redan i dag är skyldiga att vidta. Vårt förslag i denna del bör därför inte påverka dessa mäklar-företag i någon större utsträckning.

Däremot kan förslaget väntas få konsekvenser för vissa av de företag som kommer att vara skyldiga att registrera sig som särskild hyresförmedlare. Det är främst två typer av företag som kommer att omfattas av en sådan registreringsskyldighet: dels företag som bedriver verksamhet med både förmedling av företag och förmedling av lokaler (företagsmäklare), dels företag som enbart bedriver verksamhet med förmedling av lokaler. Det är inte fråga om någon generell registreringsskyldighet. Först om någon av mäklarna i företaget är skyldig att vara registrerad som särskild hyresförmedlare

omfattas mäklarföretaget av registreringsplikten. Om ingen av mäklarna i företaget kan antas förmedla hyresrätter med en månadshyra som motsvarar eller överstiger 10 000 euro är inte heller mäklar-företaget skyldigt att registrera sig som särskild hyresförmedlare.

Företagsmäklare omfattas redan i dag av bestämmelserna i penningtvättslagen och står under tillsyn av länsstyrelserna i Stockholms, Västra Götalands och Skånes län. Det finns därför en erfarenhet bland dessa företag att följa penningtvätsreglerna. Förslaget bör därför i denna del inte medföra några ökade kostnader för dessa företag.

Annorlunda förhåller det sig med mäklarföretag i vilka mäklare förmedlar hyresrätter till lokaler. Ett sådant företag omfattas i dag inte av penningtvätsreglerna och det finns därför inte någon större beredskap eller erfarenhet att bedöma riskerna för att deras verksamhet utnyttjas för att tvätta pengar eller används för att finansiera terrorism. De kommer därför behöva stöd i arbetet med att ställa om verksamheten för att omfattas av penningtvätsregelverket.

Som nämnts i avsnitt 14.2.1 förs det inte någon statistik över hur många företag som ägnar sig åt förmedling av hyresrätter till lokaler. Inte heller finns det någon branschorganisation som kan bidra med att bedöma hur många företag som omfattas av vårt förslag. I enlighet med den bedömning vi gjort i det avsnittet utgår vi från att lokalhyresbranschen består av cirka 100 företag. Det bör dock vara relativt ovanligt med förmedling av lokaler där månadshyran uppgår till eller överstiger 10 000 euro. Det är dessutom sannolikt att en del mäklare kommer att avstå från förmedling av sådana hyresrätter för att slippa att registrera sig, vilket får till konsekvens att inte heller det mäklar-företag som mäklaren är verksam i behöver registrera sig. En rimlig utgångspunkt är därför att relativt få företag kommer att omfattas av registreringskyldigheten som särskild hyresförmedlare. Vi uppskattar att denna skyldighet kan komma att träffa runt tio företag.

I den konsekvensanalys som gjordes i SOU 2016:8, som till övervägande del utfördes av ett konsultbolag, gjordes bedömningen att det kunde antas ta en arbetsvecka att upprätta en riskanalys, att grundkursen kunde antas kräva två dagars deltagande plus kostnaden för att lägga upp eller köpa in kursen och att det skulle krävas en investering i mäklarnas system för att kunna dokumentera den information som krävs för kundkännedom. De uppskattade kostnaderna för detta framgår av tabell 14.2.

Tabell 14.2 Beräknade investeringskostnader per mäklarföretag för lokaler

Kostnader första året

Kostnadspost	Kronor
Upprättande av riskanalys 40 timmar à 570 kr	22 800
Uppläggning och genomförande av grundkurs	50 000
Deltagande i kurs	91 200 ⁸
Investering i datasystem för kundkännedom	100 000
Totalt	264 000

Källa: SOU 2016:8 s. 635.

Vidare bedömde 2015 års penningtvätsutredning att den årliga fortbildningen kunde antas kräva en dags deltagande och att varje mäklare skulle behöva avsätta 30 minuter per dag för att uppnå tillräcklig kundkännedom. Utredningen framhöll dock att det var svårt att beräkna hur mycket tid som varje mäklare skulle behöva avsätta för detta. De uppskattade kostnaderna för detta framgår av tabell 14.3.

Tabell 14.3 Beräknande löpande kostnader per mäklarföretag för lokaler

Årliga kostnader

Kostnadspost	Kronor
Återkommande utbildning en halv dag/person/år	22 800 ⁹
Uppläggning och genomförande av uppföljningskurs	25 000
Kundkännedom 30 min/dag och anställd = 2 750 timmar per år	627 000 ¹⁰
Totalt	674 800

Källa: SOU 2016:8 s. 636

Förslaget att låta lokalhyresförmedlare omfattas av reglerna i penningtvättslagen ledde visserligen inte till någon lagstiftning.¹¹ Med hänsyn till att 2015 års penningtvätsutredning hade i uppdrag att genomföra det fjärde penningtvättsdirektivet har de dock haft bättre förutsättningar än vi att bedöma kostnader föranledda av

⁸ Ett arbetsår (220 dagar) antogs kosta en miljon kronor, inklusive overhead och arbetsgivaravgifter, motsvarande en timkostnad på 570 kronor. På grund av svårigheterna att beräkna kostnaderna för lokalhyresförmedlare har antagandena härletts från en annan bransch (pantbanker). 10 anställda x 2 dagar 8 timmar x 570 kronor.

⁹ 10 anställda x 0,5 dag x 8 timmar x 570 kronor.

¹⁰ 0,5 timme x 220 dagar x 10 anställda x 570 kronor.

¹¹ Se närmare om detta i avsnitt 8.2.

penningtvätsreglerna. Vi anser därför att de antaganden som gjordes i SOU 2016:8 kan ligga till grund även för våra beräkningar. De totala investeringskostnaderna i denna del beräknas då till 2,6 miljoner kronor¹² och de årliga kostnaderna till 6,7 miljoner kronor¹³.

14.2.3 Konsekvenser för staten

Förslag: De ökade kostnaderna för Fastighetsmäklarinspektionen ska finansieras av avgifter i form av registreringsavgifter och årliga avgifter.

Bedömning: Förslagen väntas medföra ökade kostnader för Fastighetsmäklarinspektionen.

Förslagen väntas endast marginellt påverka de allmänna förvaltningsdomstolarnas verksamhet. Kostnaderna för detta bör rymmas inom befintliga ekonomiska ramar.

Skäl för förslaget och bedömningen

Fastighetsmäklarinspektionen

Förslaget att inrätta en ny registreringskategori för mäklare

Förslaget att inrätta en ny registreringskategori kommer främst att påverka företagsmäklare och mäklare som enbart förmedlar hyresrätter till lokaler och som därmed i dag är undantagna från skyldigheten att registrera sig (se 5 § andra stycket fastighetsmäklarlagen). Vi uppskattar att det finns runt 100 lokalhyresförmedlare som kommer att påverkas av förslaget och att det kan antas tillkomma 10 nya sådana mäklare årligen (se avsnitt 14.2.1).

Under perioden 2010–2017 var Fastighetsmäklarinspektionens genomsnittliga styckkostnad för att hantera en ansökan om registrering 2 700 kronor.¹⁴ Den initiala kostnaden för att registrera de mäklare som redan är verksamma på marknaden kan då uppskattas till

¹² 10 företag x 270 000 kronor.

¹³ 10 företag x 670 000 kronor.

¹⁴ Beräknat utifrån uppgifter i Fastighetsmäklarinspektionens årsredovisning.

cirka 270 000 kronor och de årliga kostnaderna för registrering till cirka 30 000 kronor.

Den genomsnittliga styckkostnaden för prövningen av ett tillsyns- ärende var drygt 21 000 kronor under perioden 2010–2017.¹⁵ Kostna- den varierade dock stort under perioden. År 2017 var styckkostnaden knappt 14 000 kr, medan kostnaden för år 2016 var drygt 31 500 kro- nor. År 2017 inledde Fastighetsmäklarinspektionen 531 tillsyns- ärenden, motsvarande ungefär 7,5 procent av alla registrerade mäklare. Om Fastighetsmäklarinspektionen årligen skulle granska 7,5 procent av mäklarna med särskild registrering för hyresförmedlare skulle den årliga kostnaden, beräknat utifrån den genomsnittliga kostnaden för ett tillsynsärende, uppgå till cirka 160 000 kronor¹⁶.

Förslaget att införa en registreringsplikt för mäklarföretag

Införandet av ett registrerings- och tillsynsförfarande för mäklar- företagen kommer att innebära administrativt merarbete och ökade kostnader för Fastighetsmäklarinspektionen. Det handlar främst om kostnader för att uppdatera myndighetens ärendehanteringssystem och för att nyanställa personal för att kunna hantera den ökade arbetsbelastningen. Eftersom ett ingripande mot ett mäklarföretag kan få effekt för samtliga de mäklare som bedriver verksamhet i före- taget, kan det innebära att Fastighetsmäklarinspektionens inte behöver lägga ned lika stora resurser som i dag på tillsynsärenden mot enskilda mäklare. Å andra sidan är det även tänkbart att det vid till- synen av företaget framkommer omständigheter som ger anledning för Fastighetsmäklarinspektionen att inleda tillsynsärenden mot enskilda mäklare som är verksamma i mäklarföretaget.

Fastighetsmäklarinspektionen har uppskattat kostnaderna för att uppdatera myndighetens ärendehanteringssystem till mellan 200 000 kronor och 300 000 kronor. Kostnaden för detta belastar till- synsverksamheten och skrivs av på tre år. Fastighetsmäklarinspek- tionen har vidare gjort bedömningen att myndigheten behöver nyanställa en handläggare för registrering av företagen och anlita ytter- ligare en informatör för att informera om den nya lagstiftningen. Där- utöver kan det enligt tillsynsmyndigheten uppkomma kostnader för

¹⁵ Beräknat utifrån uppgifter i Fastighetsmäklarinspektionens årsredovisning.

¹⁶ 100 mäklare x 7,5 procent x 21 000 kronor.

det merarbete som belastar registrator och övrig administrativ personal, samt en ökad kostnad för arvoden på grund av en ökad arbetsbörda för disciplinnämnden. Fastighetsmäklarinspektionen har uppskattat kostnaden för en årsarbetskraft till 750 000 kronor. Till detta kommer bl.a. kostnader för telefon, dator och tillgång till relevanta databaser samt ökade kostnader för resor och traktementen. Beroende på hur många personer myndigheten behöver anställa kan det dessutom uppkomma ökade lokalkostnader.

Vi har uppskattat att prövningen av en ansökan om registrering av ett mäklarföretag bör ta ungefär lika mycket resurser i anspråk som motsvarande prövning för fastighetsmäklare (se avsnitt 8.5.2). Styckkostnaden för att pröva en ansökan om registrering från ett mäklarföretag kan därför uppskattas till densamma som för mäklarna, dvs. 2 700 kronor.¹⁷ Den initiala kostnaden för att registrera de mäklarföretag som redan finns på marknaden kan då uppskattas till cirka 4 000 000 kronor¹⁸, motsvarande ungefär fem årsarbetskrafter. De årliga kostnaderna för registrering av nya mäklarföretag kan uppskattas till cirka 400 000 kronor¹⁹, motsvarande ungefär en halv årsarbetskraft.

Vi har gjort bedömningen att Fastighetsmäklarinspektionen kan behöva nyanställa fem jurister för att kunna hantera den ökade registreringsbördan och för att kunna bedriva en effektiv tillsyn över mäklarföretagen (se avsnitt 8.5.2). Årskostnaden för detta beräknas uppgå till 3 900 000 kr²⁰. Det kan dock förväntas att Fastighetsmäklarinspektionen i ett inledande skede kommer att få lägga stora resurser på att pröva ansökningar om registrering från de mäklarföretag som redan är verksamma på marknaden och att detta kommer att ske på bekostnad av den faktiska tillsynen. I detta inledande skede kan Fastighetsmäklarinspektionen vara i behov av tillfälliga personalförstärkningar. Huruvida ytterligare personalförstärkningar är nödvändiga och om nyanställningarna kommer att leda till ökade lokalkostnader för Fastighetsmäklarinspektionen är för närvarande svårt att ta ställning till.

Fastighetsmäklarinspektionen har rätt att meddela föreskrifter bl.a. om när den årliga avgiften ska betalas och om utbildningens innehåll och omfattning. Fastighetsmäklarinspektionen har också

¹⁷ Se ovan under rubriken "Förslaget att inrätta en ny registreringskategori för mäklare".

¹⁸ 1 500 mäklarföretag x 2 700 kronor (styckkostnaden för registrering).

¹⁹ Uppskattningen bygger på att det årligen tillkommer 150 nya mäklarföretag (se avsnitt 14.2.2).

²⁰ 5 personer x 750 000 kronor (löner m.m.) + 5 personer x 30 000 kronor (telefon m.m.).

rätt att meddela föreskrifter på penningtvättsområdet. Dessa föreskrifter kommer att behöva uppdateras. Fastighetsmäklarinspektionen har uppskattat denna kostnad till 400 000 kronor.

Finansiering

De ökade kostnaderna för Fastighetsmäklarinspektionen bör finansieras genom registreringsavgifter och årliga avgifter. Dessa kommer att belasta de mäklare och mäklarföretag som är skyldiga att registrera sig. En utförlig beräkning av avgifternas storlek finns i avsnitt 8.5.2 och avsnitt 14.2.2 under rubriken *Kostnader för registreringsavgift och årliga avgifter*.

De allmänna förvaltningsdomstolarna

Fastighetsmäklarinspektionens beslut får överklagas till allmän förvaltningsdomstol. Antalet beslut som överklagades under perioden 2014–2017 framgår av tabell 14.4.

Tabell 14.4 Antal överklagade beslut

År	2014	2015	2016	2017
Beslut om avregistrering	2	8	11	6
Beslut om disciplinpåföljd	31	19	31	32
Totalt per år	33	27	42	38

Källa: Fastighetsmäklarinspektionens årsredovisningar 2014–2017.

Vi föreslår att även mäklarföretagen ska omfattas av en registreringsplikt och stå under tillsyn, samt att vissa mäklare som tidigare var undantagna från registreringsskyldigheten ska omfattas av en sådan skyldighet. Detta kan förväntas leda till en ökning av antalet beslut som överklagas till domstol. Dessutom kan den föreslagna penningtvättsregleringen, som bl.a. gör det möjligt att besluta om sanktionsavgift mot mäklarföretag och personer i ledande ställning i ett sådant företag, medföra en viss ökad måltillströmning för domstolarna. Vi bedömer emellertid att dessa mål kommer att vara mycket sällsynta. Med hänsyn till hur få beslut som överklagas i dag bör det inte heller

i övrigt handla om någon större ökning av antalet mål hos de allmänna förvaltningsdomstolarna. Domstolarnas arbetsbörda bör därför inte påverkas annat än marginellt. Kostnaderna för detta bör kunna hanteras inom befintliga budgetramar.

14.3 Konsekvenser i övrigt

Bedömning: Förslagen kan väntas främja en sund konkurrens på marknaden och stärka konsumentskyddet.

Några konsekvenser i övrigt bör förslagen inte leda till.

Skäl för bedömningen

Betydelse för företagens konkurrensförhållanden och konsumentskyddet

Rent allmänt bör förslaget att låta mäklarföretagen omfattas av en registreringsplikt både kunna stärka konsumentskyddet och främja en sund konkurrens på marknaden. Enligt vårt förslag ska endast mäklarföretag som uppfyller vissa förutsättningar kunna registreras. Bland annat ska det krävas att mäklarföretaget har en ansvarsförsäkring och att företaget är redbart och i övrigt lämpat att utöva förmedlingsverksamhet i. Därmed blir det möjligt att sälla bort oseriösa aktörer från marknaden och skapa goda förutsättningar för mäklarföretagen att konkurrera på lika villkor. En effektiv tillsyn över mäklarföretagen bör också kunna stärka konsumenternas skydd på marknaden och bidra till att minska de problem som konsumenterna upplever på området.

Såväl mindre som större mäklarföretag kommer att omfattas av registreringskyldigheten och stå under tillsyn. Det är dock endast juridiska personer som omfattas av lagens definition av mäklarföretag. En mäklare som driver sin verksamhet som en enskild firma behöver alltså enbart betala avgift för sin egen registrering. Driver mäklaren sin verksamhet i ett handelsbolag eller ett aktiebolag ska emellertid både mäklaren och företaget registrera sig. För den mäklare som driver sin verksamhet i ett mindre enmansbolag (juridisk person) kan det framstå som att han eller hon får betala ”dubbla avgifter”. Å andra sidan kan det förhållandet att mäklarföretaget är registrerat ses som en kvalitetsstämpel av konsumenten, och därmed

leda till att mäklaren får fler uppdrag än vad som annars hade varit fallet.

Vi har gjort bedömningen att det inte finns anledning att differentiera avgifternas storlek beroende på mäklarföretagets storlek, bolagsform eller typ av verksamhet (se avsnitt 8.5.2). Avgifterna ska alltså vara desamma oavsett vilken storlek företaget har. Varken registreringsavgiften eller den årliga avgiften uppgår emellertid till några betydande summor. Förslaget i denna del bör därför inte påverka mindre företags konkurrensförmåga och villkor i övrigt gentemot större företag.

Betydelse för jämställdheten mellan kvinnor och män

Fastighetsmäklarbranschen bestod under 1990-talet och i början av 2000-talet till övervägande del av män. På senare år har emellertid könsfördelningen jämnats ut. År 2017 var 54 procent av de registrerade mäklarna män och 46 procent kvinnor. Det kan dessutom förväntas att andelen kvinnor i yrket kommer att öka ytterligare framöver eftersom andelen kvinnor som årligen har börjat på programutbildningar med fastighetsmäklarriktning har varit högre än andelen män varje år sedan år 2010. Bland mäklare som var under 30 år var 63 procent kvinnor.

Bland de registrerade hyresförmedlarna utgör kvinnorna en klar majoritet med 70 procent (år 2017). Hyresförmedlare utgör dock en mycket liten del av de registrerade mäklarna. Endast runt 100 av de drygt 7 000 mäklare som var registrerade vid utgången av år 2017 hade registrering som hyresförmedlare. Hur förhållandena ser ut bland de mäklare som ägnar sig åt lokalhyresförmedling eller annan förmedling som inte är registreringspliktig har inte gått att klarlägga.

Vi gör bedömningen att våra förslag kommer att påverka kvinnor i samma utsträckning och på samma sätt som män. Förslagen bör därför inte ha någon påverkan på jämställdheten mellan kvinnor och män.

Övriga konsekvenser

Förslaget väntas inte få några konsekvenser för den kommunala självstyrelsen eller ha någon betydelse för brottsligheten och det brottsförebyggande arbetet. Inte heller bedöms förslagen ha någon påverkan för uppnåendet av de integrationspolitiska målen.

15 Författningskommentar

15.1 Fastighetsmäklarlagen (2019:000)

Den nuvarande fastighetsmäklarlagen (2011:666) upphävs och ersätts av en ny lag. Skälen för detta framgår av avsnitt 6.1. Förslagen i detta betänkande tar i huvudsak sikte på mäklarföretagen. För mäklarna motsvarar innehållet i den nya lagen i huvudsak innehållet i 2011 års fastighetsmäklarlag. Vad som sägs i förarbetena till den tidigare lagen i denna del är därför i allt väsentligt fortfarande relevant (se prop. 2010/11:15). I den utsträckning mäklarnas skyldigheter påverkas av våra förslag framgår detta i denna författningskommentar.

Lagens tillämpningsområde

1 § Denna lag innehåller bestämmelser om fastighetsmäklare och fastighetsmäklar företag samt om yrkesmässig förmedling av fastigheter, delar av fastigheter, bostadsrätter, byggnader på annans mark, tomträtter, andelsrätter avseende lägenhet, arrenderätter eller hyresrätter.

Paragrafen anger, tillsammans med 2, 4 och 5 §§, lagens tillämpningsområde. Vad som avses med fastighetsmäklare, fastighetsmäklar företag och förmedling definieras i 2 §.

Lagen är direkt tillämplig för registrerade mäklare och registrerade mäklar företag. Om en registrerad fastighetsmäklare ägnar sig åt verksamhet som inte utgör förmedling i den bemärkelse som avses i fastighetsmäklarlagen, eller om mäklaren förmedlar andra objekt än sådana som omfattas av lagens tillämpningsområde, gäller varken de civilrättsliga eller näringsrättsliga bestämmelserna i lagen. Reglerna bör dock kunna tillämpas analogt på mäklarens och mäklar företagets verksamhet. De civilrättsliga reglerna torde även, i vart fall analogt, kunna tillämpas på förmedlingsverksamhet som bedrivs av en mäklare

eller ett mäklar företag som är undantaget från kravet på registrering eller som har åsidosatt sin skyldighet att registrera sig, jfr NJA 2000 s. 629.

Förslaget behandlas i avsnitt 6.1.

2 § I denna lag betyder

1. *fastighetsmäklare*: en fysisk person som bedriver yrkesmässig förmedling av fastigheter, delar av fastigheter, bostadsrätter, byggnader på annans mark, tomträtter, andelsrätter avseende lägenhet, arrenderätter eller hyresrätter,

2. *fastighetsmäklar företag*: en juridisk person i vilken en fastighetsmäklare bedriver sådan verksamhet som avses i första punkten,

3. *förmedling*: en verksamhet som grundar sig på ett uppdragsavtal och som syftar till att anvisa en motpart med vilken uppdragsgivaren kan träffa avtal om överlåtelse eller upplåtelse,

4. *kvalificerat innehav*: ett direkt eller indirekt ägande i ett företag, om innehavet, beräknat på det sätt som anges i 1 kap. 5 a § lagen (2004:297) om bank- och finansieringsrörelse, representerar tio procent eller mer av kapitalet eller av samtliga röster eller annars möjliggör ett väsentligt inflytande över ledningen av företaget.

Paragrafen innehåller definitioner av vissa för lagen centrala begrepp.

Punkten 1 innehåller en definition av fastighetsmäklare. Definitionen motsvarar den definition av fastighetsmäklare som finns i 1 § i 2011 års fastighetsmäklarlag. Någon ändring i sak är inte avsedd.

I *punkten 2* definieras fastighetsmäklar företag. Endast juridiska personer omfattas av definitionen. En enskild firma kan alltså inte vara ett mäklar företag.

Frågan om en juridisk person omfattas av lagens definition av mäklar företag är inte beroende av om de personer som bedriver verksamhet i företaget är registrerade som mäklare. Avgörande är om personerna bedriver sådan verksamhet som avses i första punkten och därmed är att betrakta som mäklare i lagens mening. Det spelar därför heller ingen roll om de mäklare som bedriver verksamhet i företaget är undantagna från registreringsskyldigheten. Om en advokat bedriver sådan verksamhet som avses i första punkten, är alltså det bolag som han eller hon bedriver sin verksamhet i att betrakta som ett mäklar företag, även om både advokaten och advokatbolaget är undantagna från lagens krav på registrering (se 8 och 9 §§).

Normalt bedriver mäklaren sin verksamhet i det företag där han eller hon är anställd. Enbart det förhållandet att en juridisk person har mäklare anställda är dock inte tillräckligt för att företaget ska betraktas som ett mäklarföretag. Det förekommer att mäklare är anställda av en annan juridisk person än den som han eller hon bedriver sin verksamhet i. Mäklarens arbetsgivare är då normalt inte att betrakta som ett mäklarföretag enligt lagen.

Definitionen av förmedling i *punkten 3* överensstämmer med definitionen i 1 § andra stycket i 2011 års fastighetsmäklarlag. Någon ändring i sak är inte avsedd.

I *punkten 4* definieras vad som vid tillämpning av lagen avses med kvalificerat innehav, se avsnitt 8.3.2 och 10.3.3.

3 § Ett avtal enligt denna lag som ska skrivas under får undertecknas med en sådan avancerad elektronisk underskrift som avses i artikel 3 i Europaparlamentets och rådets förordning (EU) nr 910/2014 av den 23 juli 2014 om elektronisk identifiering och betrodda tjänster för elektroniska transaktioner på den inre marknaden och om upphävande av direktiv 1999/93/EG, i den ursprungliga lydelsen.

Av paragrafen följer att om lagen kräver att ett avtal ska skrivas under får detta ske med en avancerad elektronisk underskrift. Ett sådant formkrav gäller för uppdragsavtal enligt 18 § och för depositionsavtal enligt 19 §. Paragrafen saknar motsvarighet i 2011 års fastighetsmäklarlag.

Förslaget behandlas i avsnitt 12.4.

4 § Vad som föreskrivs om fastigheter i denna lag tillämpas också på den övriga egendom som anges i 1 §.

Vid förmedling av arrenderätt eller hyresrätt tillämpas inte 27 §, 28 §, 33 § och 35 § första–fjärde styckena.

Vid förmedling av nyttjanderätt ska vad som föreskrivs om säljare avse den som överlåter eller upplåter nyttjanderätten och vad som föreskrivs om köpare avse motparten.

Bestämmelsen motsvarar 2 § i 2011 års fastighetsmäklarlag. Någon ändring i sak är inte avsedd.

5 § Lagen tillämpas oavsett var fastigheten är belägen, om en väsentlig del av fastighetsmäklarens uppdrag utförs i Sverige. Detta gäller inte i den utsträckning något annat följer av Europaparlamentets och rådets förordning (EG) nr 593/2008 av den 17 juni 2008 om tillämplig lag för avtalsförpliktelser (Rom I).

Bestämmelsen motsvarar 3 § i 2011 års fastighetsmäklarlag. Någon ändring i sak är inte avsedd.

Avtalsvillkor och lagens tvingande verkan

6 § Avtalsvillkor som i jämförelse med bestämmelserna i denna lag är till nackdel för en konsument är utan verkan mot honom eller henne, om inte annat anges i lagen.

Med konsument avses en fysisk person som handlar huvudsakligen för ändamål som faller utanför näringsverksamhet.

Bestämmelsen motsvarar 4 § i 2011 års fastighetsmäklarlag. Någon ändring i sak är inte avsedd.

Registrering av fastighetsmäklare och fastighetsmäklar företag

7 § Varje fastighetsmäklare och fastighetsmäklar företag ska vara registrerat hos Fastighetsmäklarinspektionen.

Paragrafen reglerar skyldigheten för mäklare och mäklar företag att registrera sig. För mäklare motsvarar bestämmelsen 5 § första stycket i 2011 års fastighetsmäklarlag. Att vissa mäklare och mäklar företag är undantagna från registrerings skyldigheten följer av 8 och 9 §§.

De närmare förutsättningarna för registrering finns i 13 § (mäklare) respektive 14 och 15 §§ (mäklar företag).

En mäklare som åsidosätter reglerna om registrering kan hållas straffrättsligt ansvarig enligt 55 §. Ett mäklar företag som åsidosätter sin skyldighet att registrera sig kan föreläggas att upphöra med sin verksamhet (se 53 §).

Förslaget behandlas i avsnitt 8.1.

8 § Skyldigheten för fastighetsmäklare att vara registrerad enligt 7 § gäller inte advokater och inte heller vid förmedling av hyresrätter med en månads-hyra som understiger 10 000 euro, om fastighetsmäklaren ägnar sig åt enbart

1. kommunal förmedling av hyresrätter,
2. kostnadsfri förmedling av hyresrätter till studerande,
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.

Paragrafen undantar vissa mäklare från registreringskyldigheten i 7 §. Bestämmelsen motsvarar i huvudsak 5 § andra stycket i 2011 års fastighetsmäklarlag. Till följd av att mäklare som förmedlar hyresrätter med en månadshyra som uppgår till 10 000 euro eller mer alltid ska vara skyldiga att registrera sig har undantaget från registreringsplikten inskränkts till att enbart omfatta mäklare som förmedlar hyresrätter som understiger detta belopp. Genom den nya bestämmelsen i 10 § inrättas en ny registreringskategori för mäklare som ägnar sig åt förmedling av hyresrätter med en månadshyra på minst 10 000 euro (särskild registrering för hyresförmedlare).

Förslaget behandlas i 7.3.

9 § Skyldigheten för fastighetsmäklar företag att vara registrerat enligt 7 § gäller inte advokatbolag eller fastighetsmäklar företag i vilket fastighetsmäklare ägnar sig åt enbart sådan förmedling som enligt 8 § inte medför skyldighet för fastighetsmäklare att registrera sig.

Skyldigheten att vara registrerad gäller inte heller fastighetsmäklar företag som är etablerade i en annan stat inom EES eller i Schweiz och som tillfälligt bedriver verksamhet i Sverige.

Paragrafen undantar vissa mäklar företag från registreringskyldigheten i 7 §.

Av första stycket framgår att advokatbolag är undantagna från skyldigheten att registrera sig. Av samma stycke följer att mäklar företag är undantagna från kravet på registrering om de mäklare som bedriver verksamhet i företaget enbart ägnar sig åt sådan förmedling som är undantagen från kravet på registrering enligt 8 §. Undantaget från registreringskyldigheten för mäklar företaget gäller bara under förutsättning att samtliga mäklare i företaget är undantagna från

registreringsskyldigheten. Om någon av mäklarna ägnar sig åt registreringspliktig verksamhet är mäklarföretaget skyldigt att ha en motsvarande registrering. Detta utvecklas närmare i anslutning till författningskommentaren till 11 §.

Enligt *andra stycket* behöver ett mäklarföretag som är etablerat i en annan stat inom EES eller i Schweiz inte registrera sig om företaget endast tillfälligt bedriver verksamhet i Sverige. Etablerar sig mäklarföretaget i landet måste det registrera sig. Bedömningen av om verksamheten är tillfällig får göras i varje enskilt fall. Vid denna bedömning bör bl.a. beaktas verksamhetens varaktighet och regelbundenhet.

En liknande reglering gäller för mäklare som är verksamma inom EES eller i Schweiz som bedriver tillfällig verksamhet i Sverige. En sådan mäklare behöver under vissa omständigheter inte ansöka om registrering. I stället ska mäklaren ge in en skriftlig underrättelse till Fastighetsmäklarinspektionen. När en fullständig underrättelse kommit in till Fastighetsmäklarinspektionen ska mäklaren anses registrerad. Registreringen gäller under ett år och får förnyas på begäran av den registrerade. Bestämmelser om en mäklares tillfälliga verksamhet i landet finns dels i fastighetsmäklarförordningen, dels i lagen (2016:145) om erkännande av yrkeskvalifikationer och i de föreskrifter som meddelats i anslutning till den lagen. Om en mäklare som bedriver tillfällig verksamhet i landet omfattas av nyss nämnda reglering behöver normalt inte heller det mäklarföretag i vilket mäklaren är verksam registrera sig.

Ett utländskt mäklarföretag som bedriver verksamhet i landet i strid mot reglerna om registrering kan, precis som svenska mäklarföretag, föreläggas av Fastighetsmäklarinspektionen att upphöra med verksamheten (se 53 §).

Förslaget behandlas i avsnitt 8.2 och 8.4.

10 § Registrering för fastighetsmäklare enligt 7 § ska avse

1. fullständig registrering,
2. särskild registrering för hyresförmedlare, om det kan antas att fastighetsmäklaren ska förmedla hyresrätter med en månadshyra som uppgår till eller överstiger ett belopp motsvarande 10 000 euro, eller
3. registrering för hyresförmedlare, om fastighetsmäklaren bara ska förmedla hyresrätter med en månadshyra som understiger ett belopp motsvarande 10 000 euro.

Av bestämmelsen följer att det finns tre typer av registrering för fastighetsmäklare. Bestämmelsen motsvarar delvis 5 § tredje stycket i 2011 års fastighetsmäklarlag.

Fullständig registrering enligt *punkten 1* är den mest omfattande av de tre registreringskategorierna och ger mäklaren rätt att yrkesmässigt förmedla all den egendom som anges i 2 § första stycket 1, dvs. fastigheter, delar av fastigheter, bostadsrätter, byggnader på annans mark, tomträtter, andelsrätter avseende lägenhet, arrenderätter och hyresrätter.

Särskild registrering för hyresförmedlare enligt *punkten 2* saknar motsvarighet i 2011 års fastighetsmäklarlag. I denna kategori ska en mäklare registrera sig om det kan antas att han eller hon kommer att ägna sig åt yrkesmässig förmedling av hyresrätter med en månads hyra som motsvarar eller överstiger 10 000 euro. Den nya kategorin är främst till för mäklare som i dag är oregistrerade och som vill kunna förmedla objekt som kommer att kräva särskild registrering enligt den nya fastighetsmäklarlagen. För mäklare med fullständig registrering behövs ingen ytterligare registrering för att mäklaren ska få förmedla sådana hyresrätter.

Vilket belopp i kronor som motsvarar 10 000 euro bör bestämmas utifrån kronkursen vid förmedlingstidpunkten. Skyldigheten att registrera sig enligt denna kategori kan därför vara beroende av hur stark den svenska kronan står mot euron. Ibland kan det vara svårt att på förhand avgöra om månadshyran vid förmedlingstidpunkten kommer att uppgå till ett sådant belopp som innebär att mäklaren är skyldig att vara registrerad som särskild hyresförmedlare eller ha en fullständig registrering. Det är mäklarens ansvar att se till att han eller hon inte bryter mot registreringskyldigheten. Om månadshyran för ett visst objekt kan komma att uppgå till ett så högt belopp att det krävs särskild registrering för att få förmedla hyresrätten, bör en mäklare som saknar sådan registrering avstå från att åta sig uppdraget eller ta hjälp av en mäklare som har rätt att förmedla sådana hyresrätter.

För att mäklaren överhuvudtaget ska omfattas av lagen krävs det att förmedlingen sker yrkesmässigt (se 2 § första stycket 1). Innebörden av begreppet ”yrkesmässig” har samma betydelse som i 2011 års fastighetsmäklarlag. Det kan vara tillräckligt att någon annonserar eller på annat sätt marknadsför objekt till salu eller erbjuder sina tjänster som fastighetsmäklare. Förmedlingen kan således anses

vara yrkesmässig trots att mäklaren inte har lyckats förmedla något objekt. Det innebär att det kan vara tillräckligt att mäklaren förmedlar eller försöker förmedla ett enstaka objekt med en månads-hyra om 10 000 kronor för att omfattas av skyldigheten att registrera sig som särskild hyresförmedlare.

Mäklare med särskild registrering för hyresförmedlare omfattas av samma regelverk i fastighetsmäklarlagen som mäklare med registrering för hyresförmedlare. Den handledda praktik som krävs för registrering behöver dock inte utföras hos en registrerad fastighetsmäklare som ägnar sig åt förmedling av hyresrätter avseende bostadslägenheter. I stället ska praktiken kunna utföras även hos andra hyresförmedlare. Till skillnad från registrerade hyresförmedlare omfattas mäklare med särskild registrering för hyresförmedlare även av bestämmelserna i lagen (2017:630) om åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism (penningtvättslagen).

Den tredje registreringskategorin, registrering för hyresförmedlare, finns i *punkten 3*. Mäklaren behöver inte registrera sig som hyresförmedlare om han eller hon redan har fullständig registrering eller särskild registrering för hyresförmedlare.

Förslaget behandlas i avsnitt 7.3.

11 § Registrering för fastighetsmäklarföretag enligt 7 § ska avse

1. fullständig registrering,
2. särskild registrering för hyresförmedlare, om det kan antas att fastighetsmäklare som är verksamma i företaget förmedlar hyresrätter med en månads-hyra som uppgår till eller överstiger ett belopp motsvarande 10 000 euro, eller
3. registrering för hyresförmedlare, om de fastighetsmäklare som är verksamma i företaget enbart ska förmedla hyresrätter med en månads-hyra som understiger ett belopp motsvarande 10 000 euro.

I paragrafen anges de olika typerna av registrering för fastighetsmäklarföretag. Precis som för mäklare finns det tre typer av registrering: fullständig registrering, särskild registrering för hyresförmedlare och registrering för hyresförmedlare.

Avgörande för vilken typ av registrering som mäklarföretaget ska ha är vilken verksamhet som mäklarna i företaget ägnar sig åt. Mäklar-företaget ska ha en fullständig registrering enligt *punkten 1* om någon mäklare i företaget ägnar sig åt yrkesmässig förmedling av all den egendom som anges i 2 § första stycket 1 fastighetsmäklarlagen.

Om någon mäklare i mäklar företaget ägnar sig åt förmedling av hyresrätter med en månadshyra som uppgår till 10 000 euro eller mer, och det i företaget inte finns någon mäklare som är skyldig att inneha en fullständig registrering, ska mäklar företaget registreras som särskild hyresförmedlare enligt *punkten 2*. Ägnar sig samtliga mäklare i företaget enbart åt förmedling av hyresrätter med en månadshyra som understiger 10 000 euro ska mäklar företaget ha en registrering för hyresförmedlare enligt *punkten 3*.

12 § Fastighetsmäklare och fastighetsmäklar företag ska betala ansökningsavgift och årlig avgift.

För sådan påminnelse som anges i 42 § andra stycket ska mäklaren respektive mäklar företaget även betala påminnelseavgift.

Paragrafen innehåller bestämmelser om ansökningsavgift och årlig avgift. För mäklare motsvarar bestämmelsen 5 a § i 2011 års fastighetsmäklarlag.

Av *första stycket* följer att mäklar företag precis som mäklare ska betala ansökningsavgift och årlig avgift. Bestämmelser om avgifternas storlek finns i 7 och 8 §§ fastighetsmäklar förordningen. Fastighetsmäklarinspektionen har utfärdat närmare föreskrifter om när avgiften ska betalas (KAMFS 2013:2).

Av *andra stycket* följer att mäklare och mäklar företag ska betala påminnelseavgift vid utebliven betalning av årlig avgift. Förfarandet vid utebliven betalning regleras i 8 a § fastighetsmäklar förordningen.

Förslaget behandlas i avsnitt 8.1 och 8.5.2.

13 § För att en fastighetsmäklare ska registreras krävs att mäklaren

1. inte är underårig, försatt i konkurs, underkastad näringsförbud eller har förvaltare enligt 11 kap. 7 § föräldrabalken,

2. har försäkring för skadeståndsansvar enligt 37 §,

3. har tillfredsställande utbildning,

4. har för avsikt att vara yrkesverksam som fastighetsmäklare samt

5. är redbar och i övrigt lämplig som fastighetsmäklare.

Bestämmelsen motsvarar 6 § i 2011 års fastighetsmäklarlag. Någon ändring i sak är inte avsedd.

14 § För att ett fastighetsmäklarföretag ska registreras krävs att mäklar-företaget

1. inte är försatt i konkurs eller likvidation,
2. har försäkring för skadeståndsansvar enligt 37 §,
3. har för avsikt att vara yrkesverksam som fastighetsmäklar-företag samt
4. är redbart och i övrigt lämpat att utöva fastighetsmäklarverksamhet i.

I paragrafen anges vilka förutsättningar som måste vara uppfyllda för att ett fastighetsmäklar-företag ska kunna registreras.

Av *punkten 1* följer att ett mäklar-företag som är försatt i konkurs eller likvidation inte kan registreras.

I *punkten 2* anges att mäklar-företaget måste ha en försäkring för det skadeståndsansvar som kan drabba företaget enligt 37 §. I 20 § fastighetsmäklar-förordningen anges vilka närmare krav som ställs på ansvarsförsäkringen. Kraven skiljer sig för mäklar-företag med fullständig registrering och mäklar-företag med registrering för hyresförmedling eller särskild registrering för hyresförmedling. För mäklar-företag med fullständig registrering ska försäkringen för varje skadefall täcka skadeståndsskyldighet upp till 2 000 000 kronor. Försäkringen för ett mäklar-företag som är registrerat för förmedling av enbart hyresrätter ska för varje skadefall täcka skadeståndsskyldighet upp till 200 000 kronor.

Av *punkten 3* följer att mäklar-företaget måste ha för avsikt att vara yrkesverksam som fastighetsmäklar-företag. Fastighetsmäklar-inspektionen bör normalt kunna godta ett mäklar-företags uppgift om att det avser att vara yrkesverksam som mäklar-företag. Endast i undantagsfall bör det därför finnas anledning att neka ett mäklar-företag registrering på denna grund. I tveksamma fall bör Fastighetsmäklarinspektionen ge sökanden tillfälle att yttra sig. Några omfattande undersökningsåtgärder krävs dock inte. Bestämmelsen förväntas främst få betydelse när ett registrerat mäklar-företag inte längre bedriver någon verksamhet. Mäklar-företagets registrering ska då kunna återkallas enligt 42 §.

Det förhållandet att det i samband med registreringen inte finns någon mäklare knuten till mäklar-företaget eller att det under en kortare period saknas mäklare i företaget behöver inte i sig innebära att registrering ska nekas eller att ett redan registrerat mäklar-företag ska fråntas sin registrering. Har mäklar-företaget inte varit verksam under en längre period bör det dock krävas starka skäl för att mäklar-företaget ska kunna behålla sin registrering. Med längre period avses

en sammanhängande tidsrymd om minst sex månader. En bedömning får dock göras i varje enskilt fall.

Av *punkten 4* följer att ett mäklar företag inte får registreras om det inte är redbart eller om det inte är lämpat att bedriva förmedlingsverksamhet i. Särskilt allvarligt är det om mäklar företaget tidigare har åsidosatt de lagar som reglerar verksamheten. Även åsidosättande av andra lagar än fastighetsmäklarlagen och, i förekommande fall, penningtvättslagen bör kunna beaktas. Har mäklar företaget tidigare misskött sina skyldigheter i näringsverksamhet eller underlåtit att betala skulder ska det kunna leda till nekad registrering. Detsamma gäller om mäklar företaget har misskött andra ekonomiska angelägenheter eller ägnat sig åt oseriös verksamhet. Inte varje misskötsamhet bör leda till nekad registrering. Om det är fråga om någon mindre allvarlig misskötsamhet eller om misskötsamheten ligger långt tillbaka i tiden bör den inte hindra att mäklar företaget registreras. Även här får en bedömning göras i varje enskilt fall.

Förslaget behandlas i avsnitt 8.3.2.

15 § Ett mäklar företag får inte registreras om någon som har ett kvalificerat innehav av andelar i den juridiska personen eller ingår i styrelsen eller dess ledning i väsentlig utsträckning har åsidosatt skyldigheter i näringsverksamhet eller har gjort sig skyldig till allvarlig brottslighet.

Av paragrafen följer att Fastighetsmäklarinspektionen i samband med prövningen av en ansökan om registrering ska göra en lämplighetsprövning av mäklar företagets ägare och personer som ingår i styrelsen eller dess ledning. Om en sådan person inte uppfyller lämplighetskravet i bestämmelsen ska registrering nekas.

Enligt bestämmelsen får mäklar företaget inte registreras om en ägare eller en person i ledningen i väsentlig utsträckning har åsidosatt skyldigheter i näringsverksamhet eller har gjort sig skyldig till allvarlig brottslighet. Särskilt allvarligt är det om personen har åsidosatt sina skyldigheter enligt de lagar som reglerar mäklarnas verksamhet. Har personen tidigare varit registrerad som mäklare men fått sin registrering återkallad på grund av att han eller hon inte uppfyller de krav på lämplighet som lagen ställer för att en mäklare ska kunna bibehålla sin registrering, kan detta innebära ett sådant åsidosättande av skyldigheter i näringsverksamhet som kan leda till att mäklar företagets ansökan om registrering ska nekas. Detsamma

gäller om personen dömts för att ha yrkesmässigt förmedlat fastigheter i strid mot vad som föreskrivs om registrering i fastighetsmäklarlagen, trots att detta är ett brott som normalt inte leder till strängare påföljd än böter. Även ekonomisk brottslighet och brott som begåtts i samband med utövandet av näringsverksamhet bör bedömas som allvarligt vid tillämpning av bestämmelsen.

Inte varje missskötsamhet bör leda till nekad registrering, utan en bedömning får göras från fall till fall. Vid denna bedömning bör personens roll och funktion i mäklar företaget beaktas. Det bör t.ex. kunna ställas högre krav på en person som ingår i styrelsen, än på hans eller hennes ersättare. Vid prövningen bör även ingå en proportionalitetsbedömning. Överträdelser av mindre allvarlig beskaffenhet bör inte medföra att mäklar företaget nekas registrering. Detsamma gäller om det med hänsyn till omständigheterna kring överträdelsen eller till den tid som har förflutit sedan överträdelsen ägde rum skulle anses oproportionerligt att av denna anledning avslå ansökan.

Om det först efter att mäklar företaget har registrerats uppmärksammas att en ägare eller en person i mäklar företagets ledning i väsentlig utsträckning har åsidosatt skyldigheter i näringsverksamhet eller har gjort sig skyldig till allvarlig brottslighet kan företagets registrering återkallas enligt 42 §. Av 46 § följer att Fastighetsmäklarinspektionen får förelägga ett mäklar företag att göra rättelse om det ingår en diskvalificerad person i dess styrelse eller ledning. Enligt samma bestämmelse får Fastighetsmäklarinspektionen förelägga en ägare att avyttra så stor del av sitt innehav att innehavet därefter inte är kvalificerat.

Ett mäklar företag som får kännedom om att mäklar företaget har bytt ägare är enligt 41 § skyldigt att anmäla detta till Fastighetsmäklarinspektionen. Detsamma gäller om företaget byter ledning.

Kvalificerat innehav definieras i 2 § första stycket 4. Med en person som ingår i verksamhetens styrelse och ledning avses styrelseledamöter och i förekommande fall verkställande direktör eller annan som på motsvarande sätt kan företräda den juridiska personen samt deras ersättare respektive ställföreträdare.

Förslaget behandlas i avsnitt 8.3.2.

16 § Bestämmelser om vissa skyldigheter för den som driver verksamhet som fastighetsmäklare eller fastighetsmäklar företag med fullständig registrering eller särskild registrering för hyresförmedlare finns i lagen (2017:630) om åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism.

I paragrafen finns en upplysning om att mäklare och mäklar företag med fullständig registrering och särskild registrering för hyresförmedlare har skyldigheter enligt penningtvättslagen. Bestämmelsen motsvarar 7 § i 2011 års fastighetsmäklarlag med det tillägget att upplysningen även tar sikte på fastighetsmäklar företagets skyldigheter enligt penningtvättsregleringen.

Angående begreppen fullständig registrering och särskild registrering för hyresförmedlare, se 10 och 11 §.

God fastighetsmäklarsed

Fastighetsmäklarens allmänna omsorgsplikt

17 § Fastighetsmäklaren ska utföra sitt uppdrag omsorgsfullt och i allt iaktta god fastighetsmäklarsed.

Mäklaren ska ta till vara både säljarens och köparens intresse. Inom ramen för de krav som god fastighetsmäklarsed ställer ska mäklaren särskilt beakta uppdragsgivarens ekonomiska intressen.

Bestämmelsen motsvarar 8 § i 2011 års fastighetsmäklarlag. Någon ändring i sak är inte avsedd.

Avtalet med uppdragsgivaren

18 § Uppdragsavtalet ska upprättas skriftligen och skrivas under av parterna. Fastighetsmäklaren får inte åberopa ett avtalsvillkor som inte har tagits in i uppdragsavtalet eller på annat sätt har avtalats skriftligen. Detta gäller dock inte överenskommelser om ändring av egendomens pris och andra villkor för överlåtelsen eller upplåtelsen.

Om uppdraget är förenat med ensamrätt, får tiden för ensamrätten bestämmas till högst tre månader åt gången. En överenskommelse om förlängning av ensamrätten får träffas tidigast en månad innan ensamrätten ska upphöra att gälla.

Om mäklaren har sagt upp uppdragsavtalet muntligen, ska mäklaren snarast också skriftligen underrätta uppdragsgivaren om uppsägningen. Om

uppdragsgivaren har sagt upp avtalet, ska mäklaren snarast skriftligen bekräfta uppsägningen.

Bestämmelsen motsvarar 9 § i 2011 års fastighetsmäklarlag. Någon ändring i sak är inte avsedd. Av 3 § följer att uppdragsavtalet, till skillnad från vad som gäller enligt 2011 års fastighetsmäklarlag, får skrivas under med en avancerad elektronisk underskrift.

Handpenning och deposition av mottagna tillgångar

19 § Handpenning som fastighetsmäklaren har tagit emot ska snarast överlämnas till säljaren, om inte annat har överenskommit genom ett depositionsavtal.

Pengar och andra tillgångar som mäklaren får hand om för någon annans räkning ska hållas skilda från egna tillgångar.

Ett depositionsavtal ska upprättas skriftligen och skrivas under av parterna.

Bestämmelsen motsvarar 10 § i 2011 års fastighetsmäklarlag. Någon ändring i sak är inte avsedd. Av 3 § följer att depositionsavtalet i likhet med uppdragsavtalet får undertecknas med modern teknik.

Förbud mot viss förmedling och handel med fastigheter

20 § En fastighetsmäklare får inte i anslutning till sitt förmedlingsuppdrag köpa en fastighet som han eller hon har eller har haft i uppdrag att förmedla. Om fastighetsmäklaren bedriver verksamhet i ett fastighetsmäklarföretag gäller förbudet även för mäklarföretaget.

Paragrafen innehåller ett förbud mot självinträde, dvs. ett förbud för mäklaren att själv träda in som köpare vid en förmedling. För mäklare motsvarar bestämmelsen 11 § i 2011 års fastighetsmäklarlag.

Av bestämmelsen följer att mäklarföretag inte får köpa en fastighet som en mäklare som bedriver verksamhet i företaget har eller har haft i uppdrag att förmedla. Förbudet gäller bara i anslutning till mäklarens aktuella förmedlingsuppdrag. Om mäklaren tidigare har förmedlat en fastighet och fastigheten bjuds ut på nytt är normalt varken mäklaren eller mäklarföretaget förhindrat att köpa fastigheten. Förbudet gäller inte

heller om mäklarens uppdrag avslutas utan att någon försäljning skett och det därefter har gått en viss tid sedan mäklarens uppdrag avslutades.

Förslaget behandlas i avsnitt 9.2.4.

21 § En fastighetsmäklare får inte förmedla en fastighet till eller från

1. sin make eller sambo,
2. sitt syskon eller sin släkting i rätt upp- eller nedstigande led,
3. någon som mäklaren är besvägrad med i rätt upp- eller nedstigande led eller på sådant sätt att den ene är gift med den andres syskon,
4. en annan fastighetsmäklare om mäklarna bedriver verksamhet i samma mäklarlag eller i olika mäklarlag som har en nära anknytning, eller
5. någon annan sådan närstående som avses i 4 kap. 3 § konkurslagen (1987:672).

Om någon som är mäklaren närstående förvärvar en fastighet som mäklaren före förvärvet har haft i uppdrag att förmedla, ska mäklaren genast anmäla förvärvet till Fastighetsmäklarinspektionen.

Paragrafen innehåller ett förbud för mäklaren att förmedla fastigheter till vissa närstående fysiska och juridiska personer. Bestämmelsen motsvarar till stor del 12 § i 2011 års fastighetsmäklarlag.

Av *punkten 4*, som saknar motsvarighet i 2011 års fastighetsmäklarlag, följer att mäklaren är förhindrad att förmedla fastigheter till eller från en mäklare som är verksam i samma mäklarlag som honom eller henne. Mäklaren är också förhindrad att förmedla en fastighet till eller från en mäklare som är verksam i ett mäklarlag som har en nära anknytning till det företag som den förmedlande mäklaren är verksam i. Med nära anknytning avses främst att mäklarna samarbetar under samma varumärke, trots att de bedriver sin verksamhet i olika mäklarlag. Typiskt sett handlar det om att en av mäklarna bedriver sin verksamhet i ett underkontrakterat mäklarlag. Förbudet hindrar även en chef eller annan person i ledande ställning från att förmedla en fastighet till eller från en mäklare som är verksam i företaget eller i ett underkontrakterat mäklarlag.

Förslaget behandlas i avsnitt 9.2.5.

22 § En fastighetsmäklare får inte bedriva handel med fastigheter.

Bestämmelsen motsvarar 13 § i 2011 års fastighetsmäklarlag. Någon ändring i sak är inte avsedd.

Förbud mot förtroenderubbande verksamhet

23 § En fastighetsmäklare får inte ägna sig åt verksamhet som är ägnad att rubba förtroendet för honom eller henne som mäklare.

Ett fastighetsmäklarföretag får inte ägna sig åt verksamhet som är ägnad att rubba förtroendet för de mäklare som är verksamma i företaget.

Enbart det förhållandet att mäklaren eller mäklarföretaget får ersättning för en annan verksamhet än förmedling av fastigheter ska inte anses rubba förtroendet för mäklaren eller mäklarföretaget, under förutsättning att ersättningen är endast obetydlig. Mäklaren ska tydligt upplysa tilltänkta säljare och köpare om verksamheten samt om den ersättning som mäklaren eller mäklarföretaget får för den. Upplysningen ska lämnas till uppdragsgivaren innan uppdragsavtalet ingås och i övrigt snarast.

Om ett kreditinstitut eller ett försäkringsföretag har ett kvalificerat innehav av andelar i ett mäklarföretag, ska mäklaren upplysa tilltänkta säljare och köpare om detta på det sätt som anges i tredje stycket.

Paragrafen innehåller ett förbud för mäklare och mäklarföretag att ägna sig åt förtroenderubbande sidoverksamhet. För mäklare motsvarar bestämmelsen i huvudsak 14 § i 2011 års fastighetsmäklarlag.

Enligt *andra stycket* får ett mäklarföretag inte ägna sig åt förtroenderubbande verksamhet. Bestämmelsen syftar till att motverka bindningar mellan de mäklare som bedriver verksamhet i företaget och utomstående personer.

Av *tredje stycket* framgår att det i viss utsträckning är tillåtet för mäklaren och mäklarföretaget att ta emot ersättning för en annan verksamhet än förmedling av fastigheter. I praktiken är det inte ovanligt att mäklare och mäklarföretag har nära samarbeten med t.ex. banker, städfirmor och försäkringsföretag. Sådana samarbeten är tillåtna även framöver, under förutsättning att eventuell ersättning som mäklaren eller mäklarföretaget mottar inte är annat än obetydlig. Det spelar ingen roll i vilken form som ersättningen lämnas. Inte bara kontant ersättning omfattas av bestämmelsen, utan även rabatter och andra förmånliga villkor räknas som ersättning enligt bestämmelsen.

Det går inte att ange någon exakt gräns för när ersättningen är så hög att den är mer än obetydlig. I stället får en bedömning göras i varje enskilt fall. Tanken är att mäklarföretaget ska kunna ta emot ersättning i en utsträckning som typiskt sett inte äventyrar rollen som opartisk mellanman för de mäklare som bedriver verksamhet i företaget. För en enskild mäklare kan en ersättning som överstiger

några tusen kronor knappast anses obetydligt. Normalt bör emellertid en högre ersättningsnivå kunna accepteras när ersättningen går direkt till företaget. Vilken nivå som kan godtas blir bl.a. beroende av företagets storlek. Ersättning till ett enmansföretag bör ligga inom samma ramar som ersättning till en enskild mäklare för att kunna godtas. Ersättning till ett företag med många anställda mäklare bör ofta kunna godtas om den utslagen på antalet verksamma mäklare skulle uppfattas som obetydlig.

Även indirekta ersättningar till en mäklare som förmedlas via mäklarföretaget omfattas av bestämmelsen. En mäklare som får del av sådan ersättning kan därför hållas disciplinärt ansvarig, under förutsättning att ersättningen är så pass hög att den kan anses rubba förtroendet för mäklaren. Det ankommer på mäklaren att hålla sig underrättad om de eventuella förmåner som kommer honom eller henne till godo för de sidouppdrag som han eller hon utför.

Av tredje stycket följer vidare att det är mäklarens ansvar att informera tilltänkta köpare och säljare, inklusive den som ska bli uppdragsgivare, inte bara om den eventuella ersättning som mäklaren själv tar emot från annan verksamhet, utan även om sådan ersättning som mäklarföretaget tar emot. För att mäklaren ska kunna lämna denna information måste mäklarföretaget informera sina mäklare om den ersättning som företaget mottar från sidoverksamhet. Ett mäklarföretag som underlåter att lämna sådan information uppfyller inte sin skyldighet enligt 34 § att verka för att de fastighetsmäklare som bedriver verksamhet i företaget uppfyller sina skyldigheter enligt lagen.

Upplýsning om ersättningen ska lämnas till uppdragsgivaren innan uppdragsavtalet ingås och i övrigt snarast. I praktiken innebär detta att mäklaren ska informera tilltänkta köpare i samband med att mäklaren informerar om fastigheten, t.ex. när objektsbeskrivningen läggs ut på internet.

Enligt *fyärde stycket* ska tilltänkta köpare och säljare få information om att ett mäklarföretag ägs av ett kreditinstitut eller ett försäkringsföretag. Informationen ska lämnas av den för uppdraget ansvariga mäklaren, på samma sätt som information enligt tredje stycket. Vad som avses med kvalificerat innehav framgår av 2 § första stycket 4.

Förslaget behandlas i avsnitt 9.2.7.

Förbud mot att uppträda som ombud

24 § En fastighetsmäklare eller ett fastighetsmäklarföretag får inte som ombud företräda en säljare gentemot en köpare eller en köpare gentemot en säljare. Mäklaren får dock åta sig begränsade uppgifter.

Paragrafen innehåller förbud för mäklare och mäklarföretag att uppträda som ombud. Bestämmelsen motsvarar 15 § i 2011 fastighetsmäklarlag med det tillägget att förbudet att uppträda som ombud även omfattar mäklarföretagen. Förbudet för mäklarföretag att åta sig ombudsuppdrag är absolut. Ett mäklarföretag kan alltså inte åta sig ens begränsade uppdrag.

Förslaget behandlas i avsnitt 9.2.8.

Rådgivnings- och upplysningskyldighet

25 § Fastighetsmäklaren ska, i den utsträckning som god fastighetsmäklarsed kräver det, ge tilltänkta köpare och säljare de råd och upplysningar som de kan behöva om fastigheten och andra förhållanden som har samband med överlåtelsen. Mäklaren ska i förväg upplysa tilltänkta köpare om hur säljaren avser att genomföra försäljningen.

Mäklaren ska verka för att säljaren före överlåtelsen lämnar de uppgifter om fastigheten som kan antas vara av betydelse för en köpare. Mäklaren ska skriftligen upplysa en köpare om det ansvar som denne har för att undersöka fastigheten och ska verka för att han eller hon före köpet gör eller låter göra en sådan undersökning.

Om mäklaren har iakttagit eller annars känner till eller med hänsyn till omständigheterna har särskild anledning att misstänka något om fastighetens skick som kan antas ha betydelse för en köpare, ska mäklaren särskilt upplysa denne om detta.

Bestämmelsen motsvarar 16 § i 2011 års fastighetsmäklarlag. Någon ändring i sak är inte avsedd.

Kontroll av förfoganderätts- och inskrivningsförhållanden

26 § Fastighetsmäklaren ska kontrollera vem som har rätt att förfoga över fastigheten och vilka inteckningar, servitut och andra rättigheter som belastar den. Mäklaren ska också kontrollera om fastigheten har del i en eller flera gemensamhetsanläggningar.

Avser förmedlingen en bostadsrätt, ska mäklaren kontrollera vem som har rätt att förfoga över bostadsrätten och om den är pantsatt.

Bestämmelsen motsvarar 17 § i 2011 års fastighetsmäklarlag. Någon ändring i sak är inte avsedd.

Objektsbeskrivning

27 § Fastighetsmäklaren ska upprätta en skriftlig beskrivning av fastigheten (objektsbeskrivning), om det kan antas att en tilltänkt köpare är konsument.

Objektsbeskrivningen ska innehålla uppgift om fastighetens beteckning, taxeringsvärde, areal och driftskostnader och om vilka inteckningar, servitut och andra rättigheter som belastar den, liksom uppgift om gemensamhetsanläggningar. Objektsbeskrivningen ska också innehålla uppgift om byggnadens ålder, storlek och byggnadssätt.

Avser förmedlingen en bostadsrätt, ska objektsbeskrivningen innehålla uppgift om bostadsrättsföreningens namn, pantsättning av bostadsrätten, andelstal och upplåten mark. Objektsbeskrivningen ska också innehålla uppgift om lägenhetens nummer, storlek, årsavgift och beslutade ändringar av denna samt driftskostnader.

Mäklaren ska erbjuda en tilltänkt köpare som är konsument en skriftlig beräkning av boendekostnaderna.

I paragrafen regleras mäklarens skyldighet att upprätta en objektsbeskrivning och att erbjuda en skriftlig beräkning av boendekostnader. Där framgår också vilka uppgifter en objektsbeskrivning ska innehålla. Bestämmelsen är endast tillämplig i konsumentförhållanden. Bestämmelsen motsvarar delvis 18 § i 2011 års fastighetsmäklarlag. Till skillnad från bestämmelsen i den tidigare lagen innehåller paragrafen dock inget krav på att mäklaren ska tillhandahålla objektsbeskrivningen till en tilltänkt köpare som är konsument. Hur objektsbeskrivningen ska presenteras för tilltänkta köpare regleras i 28 §.

Mäklaren är skyldig att bevara alla handlingar som Fastighetsmäklarinspektionen kan behöva för sin tillsynsverksamhet. Detta innefattar bl.a. objektsbeskrivningen. Ändras objektsbeskrivningen sedan den upprättats bör mäklaren spara såväl den ursprungliga som den ändrade objektsbeskrivningen. Mäklaren har även en skyldighet att förvara en kopia av objektsbeskrivningen hos det mäklarföretag han eller hon är verksam i (se 31 §).

Tredje stycket motsvarar stycke tre i 18 § i den nuvarande fastighetsmäklarlagen. Skyldigheten för mäklaren att tillhandahålla den senast tillgängliga årsredovisningen för en bostadsrättsförening eller, om en sådan saknas, föreningens ekonomiska plan samt bostadsrättsföreningens stadgar har dock ersatts med en skyldighet att hålla samma information tillgänglig enligt bestämmelsen i 28 § i den nya lagen.

Av *fyjärde stycket* framgår numera uttryckligen att mäklarens skyldighet att erbjuda en skriftlig beräkning av boendekostnaderna enbart gäller i konsumentförhållanden.

Förslaget behandlas i avsnitt 12.5.

28 § Fastighetsmäklaren ska hålla objektsbeskrivningen tillgänglig för en tilltänkt köpare som är konsument. Avser förmedlingen en bostadsrätt, ska detsamma gälla även den senast tillgängliga årsredovisningen för bostadsrättsföreningen och föreningens registrerade stadgar. Om det inte finns någon årsredovisning, ska föreningens ekonomiska plan hållas tillgänglig.

På begäran av en tilltänkt köpare som är konsument ska mäklaren genast och utan kostnad för mottagaren tillhandahålla de handlingar som avses i första stycket. Mäklaren ska säkerställa att en köpare som är konsument har tagit del av handlingarna innan försäljningen genomförs.

Paragrafen syftar till att säkerställa att tilltänkta köpare som är konsument kan ta del av objektsbeskrivningen och, i förekommande fall, bostadsrättsföreningens årsredovisning eller ekonomiska plan och föreningens registrerade stadgar.

Till skillnad mot regleringen i 18 § i 2011 års fastighetsmäklarlag, som kräver att objektsbeskrivningen och övrig information som anges i bestämmelsen ska tillhandahållas, är det enligt *första stycket* tillräckligt att mäklaren håller materialet tillgängligt för en tilltänkt köpare som är konsument. Mäklaren kan, precis som i dag, överlämna en kopia av objektsbeskrivningen under visningen. Eftersom det inte krävs att mäklaren säkerställer att tilltänkta köpare tar del av informationen är det emellertid också möjligt för mäklaren att lägga ut objektsbeskrivningen och övrig information på en hemsida eller att presentera informationen på en läsplatta under visningen.

Enligt *andra stycket* ska mäklaren på begäran av en tilltänkt köpare tillhandahålla honom eller henne objektsbeskrivningen och övriga handlingar som avses i första stycket. Tillhandahållandet ska ske genast och utan kostnad för mottagaren. Mäklaren och den

tilltänkta köparen kan själva komma överens om formerna för tillhandahållandet. Om konsumenten förklarar sig inte vilja eller kunna ta del av informationen elektroniskt ska mäklaren tillhandahålla informationen i en fysisk handling.

Av andra stycket följer vidare att mäklaren ska försäkra sig om att den faktiska köparen har tagit del av informationen innan försäljningen genomförs. Detta görs lämpligen genom att objektsbeskrivningen och övrig information som avses i bestämmelsen bifogas köpeavtalet.

Förslaget behandlas i avsnitt 12.5.

Upplysning om förfoganderätt

29 § Innan en fastighet överläts ska fastighetsmäklaren upplysa köparen om vem som har rätt att förfoga över fastigheten.

Bestämmelsen motsvarar 19 § i 2011 års fastighetsmäklarlag. Någon ändring i sak är inte avsedd.

Förteckning över anbud och övrig dokumentation

30 § Fastighetsmäklaren ska föra anteckningar över förmedlingsuppdraget (journal). Mäklaren ska också upprätta en förteckning över de anbud som lämnas på fastigheten med angivande av anbudsgivarens namn, kontaktuppgifter, det belopp som bjudits och tidpunkt för när anbudet lämnades samt villkor för anbudet (budgivningslista).

Dokumentationen ska överlämnas till uppdragsgivaren när uppdraget slutförts. Om ett överlåtelseavtal ingås, ska även den som köpt eller sålt fastigheten få dokumentationen när uppdraget slutförts.

I paragrafen regleras mäklarens skyldighet att föra journal och upprätta en budgivningslista. Bestämmelsen motsvarar 20 § i 2011 års fastighetsmäklarlag. Någon ändring i sak är inte avsedd.

31 § Om en mäklare bedriver verksamhet i ett mäklarföretag ska mäklaren förvara en kopia av journalen, budgivningslistan och, i förekommande fall, objektsbeskrivningen hos mäklarföretaget. Detsamma gäller handlingar som Fastighetsmäklarinspektionen får granska enligt 40 § andra stycket.

Av paragrafen framgår att mäklaren är skyldig att hos mäklarföretaget förvara en kopia av journalen, budgivningslistan och övriga sådana handlingar som Fastighetsmäklarinspektionen får granska i samband med sin tillsyn. Har mäklaren en skyldighet att upprätta en objektsbeskrivning ska även denna förvaras hos mäklarföretaget. Om objektsbeskrivningen ändras ska såväl den ursprungliga som den ändrade objektsbeskrivningen sparas hos mäklarföretaget. Regleringen syftar till att säkerställa att mäklarföretaget har självständig tillgång till handlingarna, så att Fastighetsmäklarinspektionen kan få tillgång till dessa även om den mäklare som ansvarade för att upprätta handlingarna inte längre arbetar kvar på företaget när tillsynen äger rum.

Förslaget behandlas i avsnitt 9.2.10.

Medverkan i samband med överlåtelsen

32 § Fastighetsmäklaren ska verka för att köparen och säljaren träffar överenskommelse i frågor som behöver lösas i samband med överlåtelsen. Om inte annat har avtalats, ska mäklaren hjälpa köparen och säljaren att upprätta de handlingar som behövs för överlåtelsen.

Bestämmelsen motsvarar 21 § i 2011 års fastighetsmäklarlag. Någon ändring i sak är inte avsedd.

Upplysning om möjlig rätt till ersättning

33 § Upphör uppdragsavtalet utan att fastigheten överlåtits, ska fastighetsmäklaren upplysa säljaren om att en senare överlåtelse kan ge mäklaren rätt till ersättning.

Bestämmelsen motsvarar 22 § i 2011 års fastighetsmäklarlag. Någon ändring i sak är inte avsedd.

Fastighetsmäklarföretagets ansvar

34 § Ett fastighetsmäklarföretag ska verka för att de fastighetsmäklare som bedriver verksamhet i företaget uppfyller sina skyldigheter enligt 17–33 §§.

Paragrafen reglerar mäklarföretagets ansvar för hur de mäklare som bedriver verksamhet i företaget utför sina uppdrag samt följer god fastighetsmäklarsed.

Av bestämmelsen följer att mäklarföretag ska verka för att de mäklare som bedriver verksamhet i företaget uppfyller sina skyldigheter enligt 17–33 §§. I detta ligger både en skyldighet att se till att mäklarna i företaget har förutsättningar att utföra sina skyldigheter enligt lagen och en skyldighet att ingripa mot en mäklare i företaget som handlar i strid med dessa bestämmelser. Ett mäklarföretag som åsidosätter sin skyldighet enligt bestämmelsen kan hållas disciplinärt ansvarigt enligt 42 §. Har mäklarföretagets åsidosättande lett till att säljare eller köpare drabbats av en skada, kan mäklarföretaget även hållas skadeståndsansvarigt enligt 37 §.

Ansvaret för att förmedlingsuppdraget utförs i enlighet med reglerna i fastighetsmäklarlagen och i enlighet med god fastighetsmäklarsed ligger primärt på den för uppdraget ansvariga mäklaren. Mäklarföretagets ansvar sträcker sig i första hand till att se till att mäklarna får de verktyg som behövs för att de ska kunna uppfylla sina skyldigheter enligt lagen. Det kan handla om att säkerställa att oerfarna mäklare får en god introduktion till yrket, att utfärda riktlinjer för hur arbetet i företaget ska bedrivas, att tillhandahålla ändamålsenliga datasystem och avtalsmallar samt att kontinuerligt utbilda mäklarna för att säkerställa att de tar del av ny lagstiftning eller praxis, känner till rutiner och kan hantera det datasystem som företaget använder. Det kan även handla om att tillhandahålla varje mäklare ett separat klientmedelskonto.

Skyldigheten att verka för att mäklarna uppfyller sina skyldigheter innefattar således en aktivitetsplikt för mäklarföretaget när det gäller att säkerställa att mäklarna har förutsättningar att utföra sitt uppdrag på ett korrekt sätt. Men mäklarföretaget kan också ha en skyldighet att ingripa mot en mäklare som har åsidosatt sina skyldigheter enligt lagen och försöka komma tillrätta med problemet. Skyldigheten att ingripa förutsätter att mäklarföretaget har känt till eller borde ha känt till mäklarens agerande. Om en mäklare vid upprepade tillfällen åsidosatt sina skyldigheter enligt lagen bör det

normalt innebära ett ökat ansvar för det mäklar företag som mäklaren är verksam i att ingripa mot mäklaren.

Vilka åtgärder som mäklar företaget behöver vidta får bedömas i varje enskilt fall. Vid denna bedömning bör bl.a. mäklar företagets storlek och verksamhetens inriktning beaktas. Är det fråga om ett mäklar företag där många mäklare är verksamma bör det t.ex. normalt ställas högre krav på att mäklar företaget kontinuerligt utbildar personalen för att säkerställa att de känner till hur verksamheten ska bedrivas.

Varje mäklar företag ansvarar självständigt för den verksamhet som bedrivs i företaget. Ett underkontrakterat mäklar företag eller ett mäklar företag som är franchisetagare har således ett eget ansvar att verka för att de mäklare som bedriver verksamhet i företaget uppfyller sina skyldigheter enligt lagen. Ett mäklar företag kan därför inte förlita sig på att avtalsmallar och datasystem som tillhandahållits av ett annat mäklar företag eller en franchisegivare uppfyller de krav som följer av lag och god fastighetsmäklarsed utan är skyldigt att försäkra sig om att så är fallet.

Förslaget behandlas i avsnitt 9.3.

Fastighetsmäklarens ersättning

35 § Om inte annat har avtalats, ska 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 mäklarens förmedling avtal om överlåtelse inom den tid som ensamrätten gäller, har mäklaren rätt till provision som om avtalet förmedlats av honom eller henne.

Ska mäklaren ersättas i form av provision, har mäklaren rätt till ersättning för utlägg endast om en särskild överenskommelse har träffats om detta.

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

Bestämmelsen motsvarar 23 § i 2011 års fastighetsmäklarlag. Någon ändring i sak är inte avsedd.

36 § Fastighetsmäklarens ersättning kan sättas ned om mäklaren vid uppdragets utförande har åsidosatt sina skyldigheter mot köparen eller säljaren. Detta gäller dock inte om åsidosättandet är av ringa betydelse.

Bestämmelsen motsvarar 24 § i 2011 års fastighetsmäklarlag. Någon ändring i sak är inte avsedd.

Skadestånd

37 § Om fastighetsmäklaren eller fastighetsmäklarfirmen uppsåtligt eller av oaktsamhet åsidosätter sina skyldigheter enligt 17–34 §§, ska mäklaren respektive mäklarfirmen ersätta den skada som till följd av detta drabbar köparen eller säljaren. Om det är skäligt, kan skadeståndet sättas ned eller helt falla bort.

Om mäklaren eller mäklarfirmen har betalat skadestånd till köparen på grund av skada som köparen har tillfogats genom att fastigheten avviker från vad köparen har haft anledning att räkna med, kan mäklaren respektive mäklarfirmen kräva tillbaka skadeståndet från säljaren i den mån också säljaren är ansvarig för skadan och det inte är oskäligt att säljaren i sista hand får bära detta ansvar ensam.

I paragrafen regleras skadeståndsansvaret för mäklare och mäklarfirmen. För mäklare motsvarar bestämmelsen 25 § i 2011 års fastighetsmäklarlag.

Av *första stycket första meningen* följer att ett mäklarfirmen kan hållas skadeståndsrättsligt ansvarigt om det åsidosätter sina skyldigheter enligt fastighetsmäklarlagen. Ett skadeståndsansvar kan bli aktuellt i två situationer, antingen när mäklarfirmen överträder ett förbud i lagen som riktar sig direkt mot mäklarfirmen eller när mäklarfirmen åsidosätter sin skyldighet att verka för att mäklarna i firmen uppfyller sina skyldigheter enligt 17–33 §§.

De förbud som riktar sig direkt mot mäklarfirmen finns i 20, 23 och 24 §§ fastighetsmäklarlagen. Förbuden innebär att ett mäklarfirmen inte får köpa en fastighet som en mäklare i firmen har eller har haft i uppdrag att förmedla, inte får bedriva förtroenderubbande sidoverksamhet och inte får uppträda som ombud. Skulle ett mäklarfirmen bryta mot något av dessa förbud kan mäklarfirmen bli ersättningsskyldigt för den skada en köpare eller en säljare orsakats till följd av företagets agerande.

Mäklarföretagets skyldighet att verka för att de mäklare som bedriver verksamhet i företaget uppfyller sina förpliktelser i samband med uppdragets utförande följer av 34 §. Vilka åtgärder ett mäklar-företag kan behöva vidta för att uppfylla sina skyldigheter har utvecklats i författningskommentaren till den paragrafen.

Utgångspunkten är att det är den fysiska fastighetsmäklaren som ansvarar för att uppdraget utförs i enlighet med lag och god fastighetsmäklarsed. Som huvudregel är det därför mäklaren som ska ersätta den skada som en köpare eller en säljare drabbas av till följd av mäklarens agerande i samband med utförandet av förmedlingsuppdraget. Endast i de undantagsfall där mäklarens försumlighet kan lastas mäklar-företaget bör det bli aktuellt att låta mäklar-företaget svara för en skada som en mäklare i företaget har orsakat. Ett exempel kan vara om mäklar-företaget har utfärdat rutiner och riktlinjer som strider mot lag eller god fastighetsmäklarsed. Ett annat exempel kan vara om mäklar-företaget tillhandahåller så bristfälliga datasystem att mäklaren inte kan eller har svårt att uppfylla sina förpliktelser. De brister som kan uppstå till följd härav torde dock normalt inte leda till någon skada för säljare och köpare.

I skyldigheten att verka för att mäklarna i företaget uppfyller sina förpliktelser enligt lagen ligger alltså en viss aktivitetsplikt. Mäklar-företaget kan därför hållas skadeståndsansvarigt om det underlåter att ingripa mot en mäklare i företaget som åsidosätter sina skyldigheter enligt lagen i något avseende. Detta gäller särskilt om åsidosättandet har upprepats. En förutsättning för detta är dock att mäklar-företaget känner till eller borde ha känt till mäklarens agerande. Om mäklaren systematiskt åsidosätter bestämmelser i fastighetsmäklarlagen torde det ofta kunna leda till bedömningen att mäklar-företaget borde ha agerat.

För att skadestånd ska utgå krävs det att mäklar-företaget har åsidosatt sin skyldighet uppsåtligen eller av oaktsamhet. Detta får avgöras med hänsyn till omständigheterna i varje enskilt fall. Bedömningen tar i första hand sikte på om mäklar-företaget har gjort vad som har ankommit på företaget för att kunna undvika skadan. Mäklar-företaget ansvarar för att ta fram rutiner och riktlinjer för att förebygga skadan, medan mäklaren svarar för de konkreta åtgärderna vid utförandet av uppdraget.

Av första stycket *andra meningen* följer att ersättningen kan jämkas om det är skäligt.

Av *andra stycket* framgår att ett mäklar företag som har betalat skadestånd till köparen, under vissa omständigheter kan kräva tillbaka detta från säljaren. Detta motsvarar vad som gäller för mäklare. För att ersättningen ska kunna krävas tillbaka krävs att säljaren är ansvarig för skadan och att det inte är oskäligt att säljaren får bära denna skada ensam.

Förslaget behandlas i avsnitt 9.5.

Underrättelse om skadeståndskrav

38 § En köpare eller säljare som vill kräva skadestånd enligt 37 § ska underrätta fastighetsmäklaren respektive fastighetsmäklar företaget om detta inom skälig tid efter det att han eller hon insåg eller borde ha insett de omständigheter som ligger till grund för kravet. Om köparen eller säljaren inte underrättar mäklaren respektive mäklar företaget inom denna tid, faller rätten till skadestånd enligt denna lag bort.

Första stycket gäller inte om mäklaren eller mäklar företaget har handlat grovt vårdslöst eller i strid mot tro och heder.

I paragrafen regleras skyldigheten för den som vill kräva skadestånd att inom viss tid underrätta mäklaren respektive mäklar företaget om detta. Bestämmelsen motsvarar 26 § i 2011 års fastighetsmäklarlag vad gäller skadeståndskrav som riktas mot mäklaren.

Av *första stycket* följer att en köpare eller en säljare som vill kräva skadestånd måste underrätta mäklaren respektive mäklar företaget om detta inom skälig tid. Vad som avses med skälig tid och vad som ska framgå av underrättelsen har utvecklats i förarbetena till 2011 års fastighetsmäklarlag (se prop. 2010/11:15 s. 63).

Av *andra stycket* framgår att första stycket inte gäller om mäklaren eller mäklar företaget har handlat grovt vårdslöst eller i strid mot tro och heder.

Förslaget behandlas i avsnitt 9.6.

Preskription

39 § I fråga om preskription tillämpas preskriptionslagen (1981:130).

Bestämmelsen motsvarar 27 § i 2011 års fastighetsmäklarlag och ska tillämpas även på skadeståndskrav som riktas mot mäklar företag.

Tillsyn

40 § Fastighetsmäklarinspektionen utövar tillsyn över de fastighetsmäklare och fastighetsmäklarföretag som är registrerade enligt 7 §. Inspektionen ska se till att fastighetsmäklarna och fastighetsmäklarföretagen i sin verksamhet uppfyller sina skyldigheter enligt denna lag. Inspektionen ska inom sitt verksamhetsområde utöva tillsyn även enligt lagen (2017:630) om åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism och föreskrifter som har meddelats med stöd av den lagen.

En registrerad mäklare eller ett registrerat mäklarföretag är skyldigt att låta Fastighetsmäklarinspektionen granska akter, bokföring och övriga handlingar som hör till verksamheten samt att lämna de uppgifter som begärs för tillsynen.

Fastighetsmäklarinspektionen får, när den anser att det är nödvändigt, genomföra en undersökning på plats hos en registrerad mäklare eller ett registrerat mäklarföretag.

I paragrafen regleras Fastighetsmäklarinspektionens tillsyn över mäklare och mäklarföretag. För mäklare motsvarar bestämmelsen i huvudsak 28 § i 2011 års fastighetsmäklarlag.

Av *andra stycket* följer att både mäklare och mäklarföretag är skyldiga att låta Fastighetsmäklarinspektionen granska akter, bokföring och övriga handlingar som hör till verksamheten samt lämna de uppgifter som begärs för tillsynen. Skyldigheten att tillhandahålla uppgifter gäller oavsett om tillsynen sker enligt fastighetsmäklarlagen eller enligt penningtvättslagen. Underlåter mäklaren eller mäklarföretaget att ge Fastighetsmäklarinspektionen tillgång till sådan information som avses i bestämmelsen kan det utgöra grund för avregistrering enligt 42 §.

Det är det mäklarföretag som är föremål för tillsynen som är skyldigt att låta Fastighetsmäklarinspektionen granska handlingar och lämna den information som inspektionen begär för tillsynen. Fastighetsmäklarinspektionen kan alltså inte vända sig mot mäklarföretagets franchisegivare eller något annat företag i samma koncern för att få ut information.

Möjligheten för Fastighetsmäklarinspektionen att begära handlingar och information begränsas av 5 § förvaltningslagen (2017:900) och den proportionalitetsprincip som följer där. Fastighetsmäklarinspektionen kan alltså inte begära ut mer information än vad som är nödvändigt för tillsynen.

Av *tredje stycket* följer att Fastighetsmäklarinspektionen har rätt att genomföra en undersökning på plats, om den anser att det är nödvändigt. Rätten att göra platsundersökning gäller mot både mäklare och mäklar företag, oavsett om tillsynen sker enligt fastighetsmäklarlagen eller penningtvättslagen. Tidigare kunde Fastighetsmäklarinspektionen endast genomföra platsundersökning vid tillsyn enligt penningtvättslagen.

När Fastighetsmäklarinspektionen gör en undersökning på plats hos en mäklare kommer platsundersökningen normalt att äga rum hos det mäklar företag där mäklaren är verksam. I lagen ges Fastighetsmäklarinspektionen inte någon uttrycklig rätt att genomföra platsundersökningen hos det mäklar företag där mäklaren är verksam eller tidigare var verksam. Det ligger dock i sakens natur att platsundersökningen kommer att ske där. Skulle mäklar företaget vägra Fastighetsmäklarinspektionen tillgång till lokalerna bör det utgöra grund för ett ingripande enligt 42 §.

Förslaget behandlas i avsnitt 10.2.1, 10.2.2 och 10.3.2.

Anmälningsskyldighet

41 § Ett fastighetsmäklar företag ska snarast anmäla förändringar i sin ledningskrets till Fastighetsmäklarinspektionen. Om ett fastighetsmäklar företag får kännedom om att förändringar har skett i den krets som har ett kvalificerat innehav i företaget, ska företaget snarast anmäla förändringen till Fastighetsmäklarinspektionen.

Paragrafen reglerar mäklar företagets skyldighet att anmäla förändringar i företagets ägar- och ledningskrets till Fastighetsmäklarinspektionen. Informationen krävs för att Fastighetsmäklarinspektionen fortlöpande ska kunna bedöma lämpligheten hos de personer som äger och leder ett mäklar företag.

Förslaget behandlas i avsnitt 10.3.3.

Ingripande

42 § Fastighetsmäklarinspektionen ska återkalla registreringen för den fastighetsmäklare eller det fastighetsmäklar företag som

1. inte längre uppfyller kraven enligt 13 § respektive 14 och 15 §§,
2. inte betalar avgift som anges i 12 §,

3. handlar i strid mot sina skyldigheter enligt denna lag, eller

4. överträder en bestämmelse i lagen (2017:630) om åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism eller föreskrifter som har meddelats med stöd av den lagen.

Återkallelse på grund av utebliven betalning av årlig avgift får ske först efter påminnelse.

Om det kan anses tillräckligt, får Fastighetsmäklarinspektionen i stället för att återkalla registreringen meddela varning eller erinran eller utfärda ett föreläggande att göra rättelse. Är förseelsen ringa, får inspektionen avstå från påföljd.

Paragrafen behandlar Fastighetsmäklarinspektionens möjligheter att ingripa mot mäklare och mäklarföretag som åsidosätter sina skyldigheter enligt fastighetsmäklarlagen och penningtvättslagen. När det gäller ingripande mot mäklare motsvarar bestämmelsen i huvudsak 29 § första–tredje stycket i 2011 års fastighetsmäklarlag.

Enligt *första stycket* har Fastighetsmäklarinspektionen rätt att ingripa även mot ett mäklarföretag. I punkterna 1–4 anges under vilka förutsättningar inspektionen ska återkalla ett mäklarföretags registrering. Konsekvensen av att ett mäklarföretags registrering återkallas är att de mäklare som är verksamma i företaget inte längre får bedriva sin verksamhet där. En mäklare som trots detta fortsätter att bedriva sin verksamhet i mäklarföretaget riskerar att hållas disciplinärt ansvarig.

Av *punkten 1* följer att ett mäklarföretags registrering ska återkallas om ett mäklarföretag inte längre uppfyller de krav som ställs för registrering. Vilka överväganden som Fastighetsmäklarinspektionen ska göra i denna del utvecklas närmare i författningskommentaren till 14 och 15 §§.

Enligt *punkten 2* ska registreringen återkallas om mäklarföretaget inte betalar ansökningsavgift eller årlig avgift. Återkallelse på grund av att mäklarföretaget inte betalat årlig avgift får ske först efter att Fastighetsmäklarinspektionen påmint företaget om betalningen. Det följer av andra stycket.

Enligt *punkten 3* ska mäklarföretagets registrering återkallas om företaget åsidosätter sina skyldigheter enligt fastighetsmäklarlagen. Ingripande kan ske om mäklarföretaget har brutit mot något av de förbud i lagen som gäller för företaget eller sin skyldighet att verka för att mäklarna i företaget uppfyller sina skyldigheter enligt 17–33 §§. Ett

ingripande bör även kunna ske t.ex. om mäklarfirmen har underlåtit att tillhandahålla Fastighetsmäklarinspektionen de handlingar som myndigheten begär för sin tillsyn.

Mäklaren ansvarar personligen för de åtgärder han eller hon vidtar vid utförandet av uppdraget. Som huvudregel är det därför mäklaren som kan hållas ansvarig för dessa åtgärder. I undantagsfall kan emellertid mäklarfirmen hållas ansvarigt för en åtgärd som en mäklare i firmen har utfört. För att så ska ske krävs dock att mäklarens agerande till någon del kan anses orsakat av mäklarfirmen. Så kan t.ex. vara fallet om mäklarfirmen har utfärdat riktlinjer som strider mot lag eller om de avtalsmallar som firmen tillhandahåller försvårar för mäklaren att utföra sitt uppdrag i enlighet med de förpliktelser som följer av lag.

Mäklarfirmen svarar endast för de mäklare som bedriver verksamhet i firmen. Mäklarfirmen ansvarar därför inte för den verksamhet som bedrivs i ett underkontrakterat mäklarfirmen. Det innebär att ett underkontrakterat mäklarfirmen har ett självständigt ansvar för att verka för att de mäklare som bedriver verksamhet i firmen uppfyller sina skyldigheter. Firmen kan därför normalt inte undvika ansvar genom att hänvisa till att bristfälligt material eller ett undermåligt datasystem har tillhandahållits av ett annat mäklarfirmen eller en franchisegivare.

Mäklarfirmens registrering ska vidare, enligt *punkten 4*, återkallas om ett mäklarfirmen överträder penningtvättsreglerna. Av 2 kap. 16 § penningtvättslagen följer att ett mäklarfirmen som har mäklare anställda är skyldigt att göra en allmän riskbedömning, upprätta vissa interna rutiner och riktlinjer, se till att anställda m.fl. får utbildning samt vidta de åtgärder som behövs för att skydda anställda och vissa andra som deltar i verksamheten från hot till följd av att de fullgör mäklarfirmens skyldigheter enligt penningtvättslagen. Underlåter ett sådant mäklarfirmen att vidta dessa åtgärder ska Fastighetsmäklarinspektionen ingripa mot mäklarfirmen och inte mot de enskilda mäklarna i firmen. Om mäklaren driver sin verksamhet i en annan juridisk person än den där han eller hon är anställd är det mäklaren som ansvarar för att i tillämpliga delar vidta ovan nämnda åtgärder.

En central del av penningtvättsregelverket är den riskbedömning av kunderna som en verksamhetsutövare måste göra. Om verksam-

hetsutövaren inte har tillräcklig kännedom om kunden får verksamhetsutövaren inte etablera affärsförbindelser eller ens utföra en enstaka transaktion. Det är mäklaren som är avtalspart vid förmedlingen och som har bäst förutsättningar att bedöma den risk som är förknippad med kunden och som kan avgöra om det finns anledning att avhålla sig från att genomföra transaktionen. Normalt bör det därför ankomma på mäklaren att göra riskbedömningen och att vidta åtgärder för kundkännedom.

Av *tredje stycket* följer att Fastighetsmäklarinspektionen, i stället för att avregistrera en mäklare eller ett mäklarföretag, får meddela varning eller erinran eller utfärda ett föreläggande att göra rättelse. Till skillnad från vad som var fallet enligt 2011 års fastighetsmäklarlag har Fastighetsmäklarinspektionen en generell rätt att utfärda ett föreläggande att göra rättelse, dvs. oavsett om ingripandet sker enligt penningtvättslagen eller fastighetsmäklarlagen. Om förseelsen är ringa får Fastighetsmäklarinspektionen avstå från att ingripa.

Erinran är en mildare påföljd än varning och ska användas när en varning framstår som en alltför sträng påföljd, men förseelsen inte är så ringa att det är befogat att avstå från att meddela påföljd. Ett föreläggande om rättelse bör främst användas när överträdelsen pågår vid tiden för ingripandet. Har överträdelsen upphört bör i första hand erinran eller varning användas. Fastighetsmäklarinspektionen bör inte både utfärda ett föreläggande att vidta rättelse och meddela varning eller erinran för samma förseelse. När flera olika förseelser är uppe för bedömning inom ramen för samma tillsynsärende kan dock Fastighetsmäklarinspektionen kombinera påföljderna.

Förslaget behandlas i avsnitt 11.2.1, 11.2.3 och 11.3.2.

43 § Om registreringen ska återkallas på grund av en begäran om avregistrering från mäklaren eller mäklarföretaget eller på grund av någon sådan omständighet som avses i 42 § första stycket, får Fastighetsmäklarinspektionen, innan registreringen återkallas, först pröva om det finns skäl att ingripa mot mäklaren eller mäklarföretaget och, om det finns sådana skäl, besluta om ett ingripande.

Av paragrafen framgår att Fastighetsmäklarinspektionen får avgöra ett tillsynsärende innan mäklaren eller mäklarföretaget avregistreras på egen begäran eller på grund av att mäklaren eller mäklarföretaget inte längre uppfyller förutsättningarna för registrering. Det allmänna

kravet i 9 § förvaltningslagen på skyndsam handläggning hindrar således inte att Fastighetsmäklarinspektionen utreder och prövar överträdelser även om det finns formell grund för att återkalla mäklarens eller mäklarföretagets registrering. Möjligheten för Fastighetsmäklarinspektionen att ingripa är inte heller begränsad till de situationer då det redan pågår ett tillsynsärende när en begäran om avregistrering inkommer eller när Fastighetsmäklarinspektionen får kännedom om att mäklaren eller mäklarföretaget inte längre uppfyller kraven på registrering.

Förslaget behandlas i avsnitt 10.4.

44 § Fastighetsmäklarinspektionen eller, efter överklagande, domstol får besluta att en återkallelse av registrering ska gälla omedelbart.

Bestämmelsen motsvarar 29 § fjärde stycket i 2011 års fastighetsmäklarlag. Möjligheten att besluta att en återkallelse av registrering ska gälla omedelbart gäller även vid återkallelse av ett mäklarföretags registrering.

Förslaget behandlas i avsnitt 11.2.3.

45 § När Fastighetsmäklarinspektionen meddelat varning eller erinran för en överträdelse enligt 42 § första stycket 4, får inspektionen besluta att den som meddelats varningen eller erinran ska betala en sanktionsavgift.

I paragrafen regleras Fastighetsmäklarinspektionens rätt att besluta om sanktionsavgift mot mäklare och mäklarföretag vid överträdelser av penningtvättsreglerna. Bestämmelsen motsvarar 29 a § första stycket i 2011 års fastighetsmäklarlag, men ska även tillämpas vid ett ingripande mot ett mäklarföretag.

Hur sanktionsavgiften ska beräknas och vilka överväganden som ska göras i samband därmed följer av 49–51 §§.

Förslaget behandlas i avsnitt 11.3.2.

46 § Om en person som är diskvalificerad enligt 15 § ingår i ett registrerat mäklarföretags styrelse eller ledning får Fastighetsmäklarinspektionen förelägga mäklarföretaget att göra rättelse och, om rättelse inte görs, återkalla registreringen.

Fastighetsmäklarinspektionen får förelägga en person som omfattas av förbudet enligt 15 § att avyttra så stor del av andelarna att innehavet där efter inte är kvalificerat. Om innehavaren av andelarna är en juridisk person

får föreläggandet avse skyldighet att byta ut diskvalificerade personer i dess ledning.

I paragrafen regleras Fastighetsmäklarinspektionens möjligheter att ingripa mot en ägare till ett mäklarföretag eller någon som ingår i dess styrelse eller ledning som inte uppfyller kravet på lämplighet i 15 §.

Av *första stycket* följer att ett mäklarföretag kan föreläggas att göra rättelse om en person i dess styrelse eller ledning i väsentlig utsträckning har åsidosatt skyldigheter i näringsverksamhet eller gjort sig skyldig till allvarig brottslighet. Med en person som ingår i verksamhetens styrelse eller ledning avses styrelseledamöter och i förekommande fall verkställande direktör eller annan som på motsvarande sätt kan företräda den juridiska personen samt deras ersättare respektive ställföreträdare.

Ett föreläggande om att göra rättelse innebär i praktiken normalt att företaget måste byta ut den diskvalificerade personen i ledningen. Om mäklarföretaget skiljer den diskvalificerade personen från dennes ledningsbefattning får rättelse anses ha skett. Det kan emellertid inte uteslutas att andra åtgärder kan komma i fråga. Om rättelse inte sker får Fastighetsmäklarinspektionen återkalla registreringen.

Bestämmelsen har, i likhet med motsvarande bestämmelse i flera andra lagar som genomfört det fjärde penningtvättsdirektivet, getts en fakultativ karaktär. Fastighetsmäklarinspektionen får förelägga mäklarföretaget att vidta rättelse. Det bör dock endast undantagsvis komma i fråga att avstå från att ingripa mot ett företag om en person som inte uppfyller kravet på lämplighet ingår i dess styrelse eller ledning.

Andra stycket tar sikte på den situationen att någon som har ett kvalificerat innehav av andelar i mäklarföretaget inte uppfyller lämplighetskravet i 15 §. Är det en fysisk person som har ett sådant innehav kan han eller hon föreläggas att avyttra en så stor del av andelarna att innehavet därefter inte är kvalificerat. Är det en juridisk person som har ett kvalificerat innehav och det i dess ledning finns en person som inte uppfyller kravet på lämplighet kan Fastighetsmäklarinspektionen förelägga den juridiska personen att byta ut den diskvalificerade personen i dess ledning.

Även i denna del är bestämmelsen fakultativ. Fastighetsmäklarinspektionen bör dock endast i undantagsfall avstå från att ingripa.

Förslaget behandlas i avsnitt 11.3.4.

47 § Om ett registrerat fastighetsmäklarföretag begår en överträdelse enligt 42 § första stycket 4, får Fastighetsmäklarinspektionen även ingripa mot någon som ingår i mäklarföretagets styrelse, är dess verkställande direktör eller på motsvarande sätt företräder mäklarföretaget, eller är ersättare för någon av dem.

Ett ingripande får ske endast om överträdelsen är allvarlig, upprepad eller systematisk och personen i fråga uppsåtligen eller av grov oaktsamhet orsakat överträdelsen.

Ingripande sker genom

1. beslut om att personen i fråga under en viss tid, lägst tre år och högst tio år, inte får inneha en sådan befattning som avses i första stycket i ett registrerat fastighetsmäklarföretag, eller
2. beslut om sanktionsavgift.

I paragrafen regleras Fastighetsmäklarinspektionens möjligheter att ingripa mot en person i ett mäklarföretags styrelse eller ledning, som bär ansvaret för mäklarföretagets överträdelse av penningtvättsregelverket.

I *första stycket* anges att de personer som kan bli föremål för ett ingripande är en styrelseledamot, den verkställande direktören och annan som på motsvarande sätt företräder mäklarföretaget. Med ”på motsvarande sätt företräder mäklarföretaget” avses personer som på den högsta ledningsnivån själva eller som ledamot av ett kollektivt beslutsorgan kan fatta bindande beslut för mäklarföretagets räkning. Det innebär att bestämmelsen kan tillämpas även för juridiska personer som saknar styrelse eller en verkställande direktör, t.ex. ett handelsbolag.

I *andra stycket* anges förutsättningarna för ett ingripande. Ett ingripande får endast ske om överträdelsen är allvarlig, upprepad eller systematisk och personen i fråga uppsåtligen eller av grov oaktsamhet orsakat överträdelsen. Exempel på grov oaktsamhet kan vara att ledningspersonen har underlåtit att sätta sig in i innebörden av de regler som har väsentlig betydelse för verksamheten. En ledningsperson bör också kunna hållas ansvarig enligt bestämmelsen om han eller hon underlåtit att se till att det finns en ändamålsenlig organisation på plats eller underlåtit att regelbundet följa upp hur organisationen fungerar.

Fastighetsmäklarinspektionen bör kunna ingripa mot en ledningsperson enligt bestämmelsen även om något sanktionsbeslut inte har

meddelats mot mäklarföretaget. Ett exempel är när omständigheterna i och för sig är sådana att ett sanktionsbeslut borde meddelas mäklar-företaget, men där något sådant inte har meddelats på grund av att företaget har försatts i konkurs innan överträdelsen upptäcktes. En sådan situation hindrar alltså inte att Fastighetsmäklarinspektionen ingriper mot en fysisk person i företagets styrelse eller ledning.

Av *tredje stycket* följer att ett ingripande sker antingen genom ett förbud för personen att inneha en ledande befattning i företaget eller genom ett beslut om sanktionsavgift. Hur sanktionsavgiften ska beräknas och vilka överväganden som ska göras i samband med beslutet framgår av 49, 50 och 52 §§.

Förslaget behandlas i avsnitt 11.3.3.

48 § Vid ingripande på grund av en överträdelse enligt 42 § första stycket 4 eller 47 §§ ska Fastighetsmäklarinspektionen tillämpa 7 kap. 13 § lagen (2017:630) om åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism.

Av paragrafen framgår, genom hänvisningen till 7 kap. 13 § penningtvättslagen, vilka överväganden Fastighetsmäklarinspektionen ska göra i samband med ett ingripande mot en mäklare, ett mäklarföretag eller en ledningsperson i ett sådant företag med anledning av överträdelser av penningtvätsreglerna. Paragrafen motsvarar delvis 29 b § i 2011 års fastighetsmäklarlag.

Som utgångspunkt ska alla relevanta omständigheter beaktas. I 7 kap. 13 § penningtvättslagen anges omständigheter som typiskt sett är relevanta och som kan påverka valet av ingripande i både förmildrande och försvårande riktning. Hur bestämmelsen i penningtvättslagen ska tillämpas har utvecklats närmare i författningskommentaren till den lagen (se prop. 2016/17:173 s. 554 f.).

Förslaget behandlas i avsnitt 11.3.2 och 11.3.3.

Sanktionsavgift

49 § En sanktionsavgift ska uppgå till lägst 5 000 kronor och som högst fastställas till det högsta av

1. två gånger den vinst som gjorts till följd av regelöverträdelsen, om beloppet går att fastställa, eller

2. ett belopp i kronor motsvarande en miljon euro.

Avgiften tillfaller staten.

Paragrafen motsvarar delvis 29 a § i 2011 års fastighetsmäklarlag. Bestämmelsen är tillämplig vid beslut om sanktionsavgift mot mäklare, mäklarföretag och ledningspersoner i ett sådant företag.

I *första stycket* anges det lägsta respektive högsta belopp som sanktionsavgiften kan bestämmas till. Sanktionsavgift ska inte beslutas vid ringa överträdelser. Detta markeras genom att sanktionsavgiften inte får bestämmas till ett lägre belopp än 5 000 kronor. Maxbeloppet ska bestämmas till det högsta av de belopp som följer av punkterna 1 och 2.

Enligt *punkten 1* kan sanktionsavgiftens högsta belopp bestämmas till två gånger den vinst som fastighetsmäklaren gjort till följd av överträdelsen, om beloppet går att fastställa. Som vinst kan t.ex. betraktas ökade intäkter som beror på att regelöverträdelsen möjliggjort ekonomiska aktiviteter som annars vore förbjudna, liksom utblivna kostnader som föranletts av den bristande regelefterlevnaden.

Enligt *punkten 2* kan sanktionsavgiftens högsta belopp fastställas till ett belopp i kronor motsvarande en miljon euro. Beloppet är inte knutet till växelkursen en viss dag. Vilket belopp som motsvarar en miljon euro bör därför bestämmas utifrån kronkursen den dag då beslut om sanktionsavgift meddelas.

Förslaget behandlas i avsnitt 11.3.2 och 11.3.3.

50 § När sanktionsavgiftens storlek ska fastställas ska Fastighetsmäklarinspektionen tillämpa 7 kap. 16 § lagen (2017:630) om åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism.

Paragrafen motsvarar delvis 29 b § i 2011 års fastighetsmäklarlag. Av bestämmelsen framgår vilka överväganden Fastighetsmäklarinspektionen ska göra när den fastställer storleken på sanktionsavgiften.

En närmare redogörelse för hur bestämmelsen ska tillämpas finns i författningskommentaren till penningtvättslagen (se prop. 2016/17:173 s. 556 f.).

Förslaget behandlas i avsnitt 11.3.2 och 11.3.3.

51 § Bestämmelserna i 7 kap. 21–23 §§ lagen (2017:630) om åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism gäller för sanktionsavgift enligt 45 §.

Paragrafen motsvarar i huvudsak 29 c § i 2011 års fastighetsmäklarlag och innebär att penningtvättslagens bestämmelser om preskription och verkställighet av beslut om sanktionsavgifter ska tillämpas vid beslut om sanktionsavgift mot mäklare och mäklar företag.

Förslaget behandlas i avsnitt 11.3.2.

52 § Vid ingripande enligt 47 § tillämpas bestämmelserna i 7 kap. 17–23 §§ lagen (2017:630) om åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism.

Paragrafen innehåller bestämmelser om förfarandet vid beslut om sanktionsavgift mot en ledningsperson som bär ansvaret för ett mäklar företags överträdelse av penningtvättsreglerna.

Av hänvisningen i 7 kap. 17–20 §§ penningtvättslagen följer att bestämmelserna om sanktionsföreläggande ska tillämpas vid ett ingripande enligt 47 §. Ett sanktionsföreläggande innebär att den fysiska personen föreläggs att inom en viss tid godkänna sanktionen. När föreläggandet har godkänts gäller det som ett domstolsavgörande som har fått laga kraft. Om föreläggandet inte godkänns inom angiven tid, får Fastighetsmäklarinspektionen ansöka hos domstol om att sanktionen ska beslutas. En sådan ansökan görs vid förvaltningsdomstol. Reglerna om sanktionsföreläggande gäller inte när Fastighetsmäklarinspektionen beslutar om sanktionsavgift mot en mäklare eller ett mäklar företag enligt 45 §. Fastighetsmäklarinspektionen har då rätt att som första instans pröva frågan om sanktionsavgift.

Genom hänvisningen till 7 kap. 21–23 §§ penningtvättslagen framgår att penningtvättslagens regler om preskription och verkställighet av beslut om sanktionsavgift ska tillämpas vid beslut om sanktionsavgift enligt 47 §.

Förslaget behandlas i avsnitt 11.3.3.

Oregistrerade mäklar företag

53 § Fastighetsmäklarinspektionen får förelägga ett fastighetsmäklar företag som bedriver verksamhet i strid mot vad som föreskrivs om registrering i 7, 9 och 11 §§ att registrera sig.

Om ett föreläggande enligt första stycket inte följs, får Fastighetsmäklarinspektionen förelägga mäklar företaget att upphöra med verksamheten. Ett sådant föreläggande får förenas med vite.

Paragrafen reglerar Fastighetsmäklarinspektionens rätt att ingripa mot ett mäklar företag som åsidosätter sin skyldighet att registrera sig.

Av *första stycket* följer att Fastighetsmäklarinspektionen får förelägga ett oregistrerat mäklar företag att registrera sig. Förutsättningen för att utfärda ett sådant föreläggande är att mäklar företaget har åsidosatt sin registreringskyldighet enligt lagen. Ett föreläggande om registrering kan därför inte utfärdas mot ett mäklar företag som inte omfattas av registreringskyldigheten. Fastighetsmäklarinspektionen kan alltså inte förelägga t.ex. ett advokatbolag att registrera sig.

Enligt *andra stycket* kan Fastighetsmäklarinspektionen förelägga ett mäklar företag att upphöra med sin verksamhet om företaget inte följer ett föreläggande om registrering. Ett föreläggande att upphöra med verksamheten får förenas med vite. Fastighetsmäklarinspektionen har inte rätt att döma ut ett förelagt vite, utan får ansöka hos förvaltningsrätt om att vitet ska dömas ut. Bestämmelser om vitesföreläggandets utformning och om vitesbeloppets storlek finns i lagen (1985:206) om viten.

En registrerad mäklare som fortsätter att bedriva förmedlingsverksamhet i ett oregistrerat mäklar företag trots att företaget förelagts att upphöra med sin verksamhet bör kunna hållas disciplinärt ansvarig, eftersom detta normalt bör innebära att mäklaren inte är redbar eller i övrigt lämplig som fastighetsmäklare.

Förslaget behandlas i avsnitt 11.2.2.

Överklagande

54 § Fastighetsmäklarinspektionens beslut enligt denna lag får överklagas hos allmän förvaltningsdomstol.

Prövningstillstånd krävs vid överklagande till kammarrätten.

Av bestämmelsen, som motsvarar 30 § i 2011 års fastighetsmäklarlag, följer att och på vilket sätt Fastighetsmäklarinspektionens beslut får överklagas.

Straffansvar

55 § Den som uppsåtligen yrkesmässigt förmedlar fastigheter i strid mot vad som föreskrivs om registrering för mäklare i 7, 8 och 10 §§ döms till böter eller fängelse i högst sex månader.

Bestämmelsen motsvarar 31 § i 2011 års fastighetsmäklarlag. Till följd av att registreringskyldigheten kommer att träffa vissa mäklare som tidigare var undantagna från denna skyldighet sker en viss utvidgning av den personkrets som kan hållas ansvarig enligt bestämmelsen. I övrigt är ingen ändring i sak avsedd.

Bemyndigande

56 § Regeringen får meddela föreskrifter om avgifter enligt denna lag.

Bestämmelsen motsvarar 32 § i 2011 års fastighetsmäklarlag.

15.2 Lagen (2017:630) om åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism

1 kap.

2 § Denna lag gäller för fysiska och juridiska personer som driver

1. bank- eller finansieringsrörelse enligt lagen (2004:297) om bank- och finansieringsrörelse,
2. livförsäkringsrörelse,
3. värdepappersrörelse enligt 2 kap. 1 § lagen (2007:528) om värdepappersmarknaden,
4. verksamhet som kräver ansökan hos Finansinspektionen enligt lagen (1996:1006) om valutaväxling och annan finansiell verksamhet eller lagen (2004:299) om inlåningsverksamhet,
5. försäkringsdistribution enligt lagen (2018:000) om försäkringsdistribution, i fråga om sådan verksamhet rörande livförsäkring, bedriven av

sådana försäkringsförmedlare som har tillstånd enligt 2 kap. 1 § den lagen eller bedriver verksamhet enligt 3 kap. 1 § andra stycket 2 eller 3 § den lagen

6. verksamhet för utgivning av elektroniska pengar enligt lagen (2011:755) om elektroniska pengar,

7. fondverksamhet enligt lagen (2004:46) om värdepappersfonder,

8. verksamhet med att som betalningsinstitut tillhandahålla betaltjänster enligt lagen (2010:751) om betaltjänster,

9. verksamhet med att tillhandahålla betaltjänster enligt lagen om betaltjänster utan att vara betalningsinstitut, dock inte om verksamheten utslutande avser kontoinformationstjänster,

10. verksamhet som förvaltare av alternativa investeringsfonder enligt lagen (2013:561) om förvaltare av alternativa investeringsfonder,

11. verksamhet med konsumentkrediter enligt lagen (2014:275) om viss verksamhet med konsumentkrediter,

12. verksamhet med bostadskrediter enligt lagen (2016:1024) om verksamhet med bostadskrediter,

13. verksamhet som fastighetsmäklare eller fastighetsmäklar företag med fullständig registrering eller särskild registrering för hyresförmedlare enligt fastighetsmäklarlagen (2019:000),

14. spelverksamhet som bedrivs med licens eller registrering enligt spelagen (2018:000),

15. yrkesmässig handel med varor, om det kan antas att det i verksamheten eller en del av verksamheten genomförs eller kommer att genomföras transaktioner, enstaka eller sådana som kan antas ha samband, som innebär att utbetalt eller mottaget belopp i kontanter uppgår till motsvarande 5 000 euro eller mer,

16. verksamhet enligt pantbankslagen (1995:1000),

17. verksamhet som auktoriserad eller godkänd revisor eller registrerat revisionsbolag,

18. yrkesmässig verksamhet som avser bokföringstjänster eller revisions-tjänster som inte omfattas av 17,

19. yrkesmässig rådgivning avseende skatter och avgifter (skatterådgivare),

20. yrkesmässig verksamhet som advokat eller biträdande jurist på advokatbyrå, till den del verksamheten avser tjänster som anges i 4 § första stycket,

21. yrkesmässig verksamhet som annan oberoende jurist än som avses i 20, till den del verksamheten avser tjänster som anges i 4 § första stycket, eller

22. yrkesmässig verksamhet till den del verksamheten avser tjänster som anges i 4 § andra stycket och verksamhetsutövaren inte är en sådan person som avses i 17–21.

Vissa speltjänster får undantas från tillämpning av lagen eller bestämmelser i den enligt föreskrifter som meddelas med stöd av 8 kap. 1 § 1.

Paragrafen innehåller bestämmelser om vilka verksamhetsutövare som lagen gäller för.

I *punkten 13* förs mäklare med särskild registrering för hyresförmedlare in som verksamhetsutövare. Dessutom ändras bestämmelsen så att den omfattar även mäklarföretag med fullständig registrering eller särskild registrering för hyresförmedlare. Förslaget behandlas i avsnitt 6.1 och 7.3.

2 kap.

16 § Om en verksamhetsutövare som är en fysisk person driver sin verksamhet som anställd hos en juridisk person, ska de krav som avses i 1, 2, 8–12, 14 och 15 §§ samt 6 kap. 1 och 2 §§ gälla den juridiska personen.

Paragrafen innehåller bestämmelser om ansvarsfördelningen mellan anställda som är verksamhetsutövare, exempelvis fastighetsmäklare, och den juridiska person där dessa är anställda. Den specialreglering som tidigare gällde för fastighetsmäklare med fullständig registrering har tagits bort.

Av bestämmelsen följer att om en mäklare bedriver sin verksamhet som anställd hos en juridisk person ska mäklarföretaget ansvara för att utföra de förpliktelser som följer av paragrafen. Om en mäklare bedriver sin verksamhet som anställd hos ett mäklarföretag är det alltså mäklarföretaget och inte mäklaren som har ansvaret för att vidta dessa åtgärder.

Bestämmelsen omfattar endast arbetstagare. Om mäklaren bedriver sin verksamhet som uppdragstagare ansvarar mäklaren själv för att i tillämpliga delar vidta de åtgärder som enligt 2 kap. 16 § penningtvättslagen annars vilar på den juridiska personen. Förslaget behandlas i avsnitt 9.7.1.

Kommittédirektiv 2017:55

Stärkt tillsyn över fastighetsmäklarbranschen

Beslut vid regeringssammanträde den 24 maj 2017

Sammanfattning

I syfte att förbättra förutsättningarna för en sund och väl fungerande fastighetsmäklarbransch ska en särskild utredare lämna förslag som innebär att även fastighetsmäklarföretagen ska omfattas av reglerna i fastighetsmäklarlagen och penningtvättslagen och stå under tillsyn. I uppdraget ingår att

- lämna förslag på ett ändamålsenligt system med registreringsplikt för fastighetsmäklarföretagen,
- ta ställning till vilka krav som ska ställas på företagen när de bedriver verksamhet (god fastighetsmäklarsed),
- lämna förslag på regler om tillsyn och ingripanden, och
- analysera och ta ställning till samspelet mellan reglerna för företagen och fastighetsmäklarna.

I uppdraget ingår även att se över fastighetsmäklarlagen i syfte att förbättra möjligheterna till elektronisk kommunikation.

Uppdraget ska redovisas senast den 26 juli 2018.

Förutsättningarna för fastighetsmäklarbranschen

Nu gällande fastighetsmäklarlag (2011:666) trädde i kraft den 1 juli 2011. Lagen kompletteras av fastighetsmäklarförordningen (2011:668) och Fastighetsmäklarinspektionens föreskrifter.

Lagen gäller fysiska personers yrkesmässiga förmedling av fastigheter (inklusive bostadsrätter och hyresrätter). Den som bedriver sådan verksamhet kallas fastighetsmäklare. Lagen är huvudsakligen tvingande till förmån för den som är konsument.

Endast den som är registrerad får bedriva yrkesmässig verksamhet med förmedling av fastigheter (undantag gäller bl.a. för advokater). Registrering förutsätter att fastighetsmäklaren har en ansvarsförsäkring, har en tillfredsställande utbildning och är lämplig. Det är straffbart att yrkesmässigt förmedla fastigheter utan att vara registrerad.

En fastighetsmäklare ska i allt iakttä god fastighetsmäklarsed. Bland annat ska fastighetsmäklaren vid utförandet av uppdraget ta till vara både säljarens och köparens intressen. God fastighetsmäklarsed innebär också att en fastighetsmäklare inte får ägna sig åt verksamhet som kan rubba förtroendet för honom eller henne.

Fastighetsmäklare omfattas av lagen (2009:62) om åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism (penningtvättslagen). Den lagen innehåller bl.a. bestämmelser med krav på riskbedömningar, upprättande av riskbaserade rutiner och kundkontroller för att förhindra att verksamheten utnyttjas för penningtvätt och finansiering av terrorism.

Fastighetsmäklarinspektionen utövar tillsyn över fastighetsmäklarna. Dessa är skyldiga att låta myndigheten granska bokföring och handlingar som hör till verksamheten. En mäklare som åsidosätter sina skyldigheter enligt fastighetsmäklarlagen eller penningtvättslagen kan få en erinran eller varning. Fastighetsmäklarinspektionen kan också återkalla registreringen, vilket i praktiken innebär att fastighetsmäklaren inte längre får bedriva verksamhet. En fastighetsmäklare som åsidosätter sina skyldigheter kan bli skadeståndsskyldig.

Behovet av en utredning

Sedan 1990-talet har bostadspriserna stigit kraftigt och hushållens belåningsgrad har ökat markant. För den enskilda säljaren eller köparen har betydelsen av en bostadsaffär eller annan fastighetsaffär

blivit allt större. Bostadsköpet är för många den ekonomiskt mest betydande transaktionen i livet. Mot denna bakgrund är det viktigt att överlåtelser av villor och bostadsrätter går rätt till, med välinformerade säljare och köpare som fattar rationella beslut. Fastighetsmäklarna och Fastighetsmäklarinspektionen har viktiga roller att fylla i detta sammanhang. Fastighetsmäklarna ska bl.a. se till att både säljare och tilltänkta köpare får råd och information. Fastighetsmäklarinspektionen ska bidra till att ge reglerna i fastighetsmäklarlagen genomslag och upprätthålla en sund fastighetsmäklarbransch.

Den nuvarande fastighetsmäklarlagen har endast varit i kraft i drygt fem år. Som konstateras i den utvärdering som riksdagens civilutskott nyligen låtit göra av lagen fungerar den i huvudsak väl (se rapport 2016/17:RFR2).

Samtidigt ökar antalet överlåtelser där fastighetsmäklare anlitas och antalet registrerade fastighetsmäklare är det högsta någonsin. Marknaden för mäklartjänster är vidare en av de marknader som konsumenter upplever som mest problematiska. Antalet anmälningar som ledde till tillsynsärenden var 2015 det högsta på 15 år. Regeringen har därför på senare tid sett behov av att vidta åtgärder för att trygga en effektiv tillsyn över fastighetsmäklarbranschen. En satsning görs från och med 2017 för att Fastighetsmäklarinspektionen ska kunna bygga upp ett väl fungerande system för sin tillsynsverksamhet och utifrån detta bedriva en mer aktiv, omfattande och underbyggd tillsyn. Fastighetsmäklarinspektionens årliga anslag ökas. Under våren 2017 har regeringen föreslagit att Fastighetsmäklarinspektionen vid tillsyn enligt penningtvättslagen ska ges rätt att genomföra platsundersökningar hos fastighetsmäklare, utfärda förelägganden om rättelse och besluta om sanktionsavgifter (prop. 2016/17:173) och i lagrådsremissen Påminnelse vid utebliven betalning av årlig avgift enligt fastighetsmäklarlagen lämnat förslag som syftar till att effektivisera tillsynen och förbättra disciplinen bland mäklarna. Vidare har Konsumentverket på uppdrag av regeringen nyligen presenterat en rapport om konsumentens förutsättningar och problem på bl.a. fastighetsmäklarområdet.

Regeringens arbete har hittills i huvudsak inriktats på de enskilda fastighetsmäklarna. Fastighetsmäklarverksamhet bedrivs emellertid normalt i företag och fastighetsmäklarna är då som regel verksamma som anställda. Fastighetsmäklarlagen omfattar dock inte fastighetsmäklarföretagen, och Fastighetsmäklarinspektionen har inte tillsyn

över dem. Visserligen har det inte framkommit några direkta problem på fastighetsmäklarområdet som kan förknippas med fastighetsmäklarföretagen. Att låta även företagen omfattas av fastighetsmäklarlagen bedöms dock kunna bidra till en sund och väl fungerande fastighetsmäklarbransch. Det skulle bl.a. skapa förutsättningar för en bättre helhetssyn i tillsynsverksamheten och kunna bidra till att upprätthålla ett högt konsumentskydd på bostadsmarknaden. 2015 års penningtvättsutredning har ansett att det vore ändamålsenligt om fastighetsmäklarföretagen omfattades av penningtvättslagen och stod under tillsyn (SOU 2016:8).

Det finns mot denna bakgrund skäl att ge en särskild utredare i uppdrag att närmare utreda frågan om företagens ställning och ansvar på fastighetsmäklarområdet.

Uppdraget

Utgångspunkter för uppdraget

Det övergripande uppdraget är att föreslå de åtgärder som är nödvändiga för att fastighetsmäklarföretagen ska bli en integrerad del av det fastighetsmäklarrättsliga systemet.

Uppdraget omfattar en mängd delfrågor som redovisas i det följande, bl.a. om registrering, tillsyn och ingripanden. Vidare ingår det i uppdraget att ta ställning till vilka krav som bör ställas på de företag som bedriver fastighetsmäklarverksamhet. Utredaren kommer också att ha anledning att analysera och ta ställning till samspelet mellan reglerna för företagen och för fastighetsmäklarna. Utredaren är oförhindrad att överväga även andra närliggande frågor.

En utgångspunkt för uppdraget är att tillsynen över fastighetsmäklarföretagen måste vara effektiv och bidra till att ändamålen med lagstiftningen uppnås. Samtidigt måste grundläggande krav på rätts-säkerhet upprätthållas. Ett system för registrering och tillsyn ska innehålla tydliga och enkla regler och ett förfarande som är förutsebart för verksamhetsutövarna.

Utredaren ska lämna de författningsförslag som behövs. Förslagen ska så långt som möjligt ansluta till fastighetsmäklarlagens och fastighetsmäklarförordningens nuvarande systematik och terminologi.

Fastighetsmäklarföretagen ska omfattas av registreringsplikt

I fastighetsmäklarlagen uppställs krav på registrering för fastighetsmäklare som förutsättning för att få bedriva verksamhet. Genom kravet på registrering får Fastighetsmäklarinspektionen kännedom om vilka som bedriver verksamhet. Mot bakgrund av att utredaren har i uppdrag att överväga åtgärder för att ställa fastighetsmäklarföretagen under tillsyn framstår det som naturligt att företagen också omfattas av en skyldighet att registrera sig.

Enligt fastighetsmäklarlagen behöver vissa verksamhetsutövare inte registreras för att bedriva yrkesmässig förmedling av fastigheter. Det gäller advokater som står under andra tillsynsregler och vissa verksamhetsutövare som bedriver fastighetsförmedling av mer ideell natur. Det kan finnas skäl att på motsvarande sätt undanta vissa företag från krav på registrering för att bedriva fastighetsförmedling. Det skulle i så fall rimligen vara fråga om företag på vilka det redan ställs tillstånds- och tillsynskrav.

En annan fråga att ta ställning till är om det, förutom registrering, bör gälla några särskilda förutsättningar för att ett företag ska ha rätt att bedriva verksamhet. Om det vid registreringen ska uppställas några sådana krav, och i sådant fall vilka krav, beror bl.a. på verksamhetens art och omfattning. På vissa områden finns det endast en anmälningsplikt medan det på andra håll är fråga om väsentligt mer ingående krav (jfr t.ex. krav som uppställs för delgivningsföretag, revisorsverksamhet, verksamhet med bostadskrediter och vissa typer av verksamhet på finansmarknadsområdet). Mot bakgrund av att krav redan ställs på fastighetsmäklarna och då det inte har framkommit att det finns särskilda problem förknippade med just fastighetsmäklarföretagen är frågan om det ska räcka med en anmälningsplikt för företagen. Alternativet är att ställa upp vissa grundläggande eller, om det finns starka skäl för det, mer omfattande krav som förutsättning för registrering. Den ordning som utformas bör dock inte mer än nödvändigt göra ingrepp i de rådande förhållandena på fastighetsmäklarområdet. De typer av fastighetsmäklarföretag som i dag bedriver verksamhet med fastighetsförmedling bör alltså som utgångspunkt kunna fortsätta med det.

Fastighetsmäklarinspektionens tillsynsverksamhet finansieras genom intäkter i form av olika registreringsavgifter från fastighetsmäklarna. Motsvarande ordning bör gälla även när företagen ställs under tillsyn.

En fråga i detta sammanhang är vilken nivå respektive avgift ska ligga på, och om det finns skäl för differentierade avgifter, beroende på vilken företagstyp eller storlek på verksamheten det handlar om.

Mot denna bakgrund ska utredaren

- lämna de förslag som är nödvändiga för att uppnå ett ändamålsenligt system med registreringsplikt för fastighetsmäklarfirmorna,
- analysera och ta ställning till om några företag ska undantas från kravet på registrering,
- belysa och ta ställning till i vilken utsträckning krav ska vara uppfyllda för att registrering ska kunna ske, och
- analysera och ta ställning till ett system med avgifter för fastighetsmäklarfirmorna.

Fastighetsmäklarfirmorna och god fastighetsmäklarsed

Fastighetsmäklare ska följa god fastighetsmäklarsed, som utvecklas och preciseras i flera lagbestämmelser i fastighetsmäklarlagen. När fastighetsmäklarfirmorna ska ställas under tillsyn är frågan vad som ska gälla för dem.

Det framstår som rimligt att flera av de krav som gäller för fastighetsmäklarna även bör kunna gälla för fastighetsmäklarfirmorna. Detta gäller sådana krav som normalt kan hanteras gemensamt och på likartat sätt inom ett företag där det finns flera fastighetsmäklare. I slutändan är det fastighetsmäklarfirmorna såsom arbetsgivare till de enskilda mäklarna som kan välja vilka områden som ska prioriteras och som kan styra över befintliga resurser. Firmorna har även goda förutsättningar att bidra till ett mer organiserat och kvalitativt arbete på vissa områden, t.ex. kompetensutveckling och dokumentation.

Exempel på regler i fastighetsmäklarlagen är de om avtal, rådgivnings- och upplysningsskyldighet, dokumentationsskyldighet och skadeståndsansvar. Ytterligare exempel är lagens förbud mot förmedling till eller från vissa närstående och mot köp av fastighet som mäklaren haft i uppdrag att förmedla. Om ett eller flera krav inte är lämpliga att ställa direkt på ett företag, är det tänkbart att en lösning kan vara att kräva att företaget ska ha rutiner för att se till att anställda mäklare följer de skyldigheter som gäller för dem. En ytterligare fråga

är i vilken utsträckning ett fastighetsmäklarföretag ska ansvara för en enskild anställd fastighetsmäklare som åsidosätter skyldigheterna.

Det handlar alltså om vilka av kraven om god fastighetsmäklarsed som bör gälla även för företagen men även om huruvida det bör tillkomma ytterligare krav som är motiverade att ställa på företag.

Om vissa typer av företag ska undantas från registreringsplikten på motsvarande sätt som gäller vissa fastighetsmäklare (se ovan), uppkommer frågan om dessa företag ändå ska följa reglerna om krav på verksamheten.

Mot denna bakgrund ska utredaren

- ta ställning till i vilken utsträckning bestämmelserna om god fastighetsmäklarsed ska gälla för företag som bedriver fastighetsförmedling, och
- ta ställning till vilka regler i övrigt som behövs för att uppnå att ändamålsenliga krav ställs på företagen.

Regler om tillsyn och ingripanden när det gäller fastighetsmäklarföretagen

Det ingår i uppdraget att utforma regler för tillsyn över och ingripanden mot fastighetsmäklarföretagen. En naturlig utgångspunkt är att Fastighetsmäklarinspektionen ska utöva tillsyn på motsvarande sätt som över fastighetsmäklarna. Inspektionen bör alltså kunna se till att företagen följer fastighetsmäklarlagen och de föreskrifter som har meddelats med stöd av den lagen. Vidare är frågan vilka verktyg för ingripanden som Fastighetsmäklarinspektionen ska ha vid sin tillsyn. Flera av verktygen i fastighetsmäklarlagen kan vara aktuella även för företagen, men eventuellt kan även andra verktyg behövas. Det finns också behov av regler för att hindra obehöriga företag att driva verksamhet.

Mot denna bakgrund ska utredaren

- lämna de förslag som är nödvändiga för att uppnå ett ändamålsenligt tillsyns- och ingripandesystem för fastighetsmäklarföretagen,
- analysera och ta ställning till behovet av regler för att hindra att fastighetsmäklarföretag bedriver verksamhet i strid med registreringsplikten, och

- analysera och ta ställning till behovet av ändringar i offentlighets- och sekretessregleringen när det gäller tillsyn m.m. avseende fastighetsmäklarföretagen.

Även penningtvättslagen ska tillämpas på fastighetsmäklarföretagen

I uppdraget aktualiseras också förhållandet till penningtvättsreglerna. I lagen (2009:62) om åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism, som genomför EU-direktiv på området, uppställs krav på vissa aktörer (verksamhetsutövare) att i sin verksamhet vidta olika åtgärder för att motverka riskerna med bl.a. penningtvätt. Fastighetsmäklare med fullständig registrering omfattas av penningtvättslagen. För de juridiska personer som fastighetsmäklarna bedriver sin verksamhet i gäller dock i nuläget endast vissa bestämmelser i penningtvättslagen. Företagen ska göra riskbedömningar och ha riskbaserade rutiner samt svara för att anställda fortlöpande får nödvändig information och utbildning. När fastighetsmäklarföretagen nu ska omfattas av de fastighetsmäklarrättsliga reglerna bör de rimligen också anses som verksamhetsutövare enligt penningtvättslagen och fullt ut omfattas av den lagens regler med krav på hur verksamheten ska bedrivas.

Fastighetsmäklarinspektionens tillsynsansvar omfattar även penningtvättsreglerna men endast i fråga om fastighetsmäklarna. Tillsynen i penningtvättsfrågor är en central del av Fastighetsmäklarinspektionens arbete, och en stor andel av tillsynsärendena handlar om att fastighetsmäklare har åsidosatt sina skyldigheter enligt penningtvättslagen. Även fastighetsmäklarföretagens efterlevnad av penningtvättsreglerna bör vara föremål för tillsyn. Härigenom uppnås en mer enhetlig och sammanhållen struktur och bättre förutsättningar för att reglerna ska få genomslag och tillsynen kunna utövas mer effektivt.

Som redovisas ovan ska utredaren föreslå vilka möjligheter som ska finnas att ingripa mot företagen vid åsidosättande av fastighetsmäklarlagen. På motsvarande sätt behöver regler om ingripandemöjligheter finnas vid åsidosättande av penningtvättsreglerna. I fråga om fastighetsmäklarna har regeringen nyligen föreslagit, inom ramen för en ny penningtvättslag, att det ska bli möjligt att bl.a. genomföra plats-

undersökningar, förelägga om rättelse och besluta om sanktionsavgifter (prop. 2016/17:173). Förslagen är avsedda att genomföra det fjärde penningtvättsdirektivet. Som en del av tillsynen följer det vidare av direktivet att kontroller ska ske av att ledningspersoner i juridiska personer som är verksamhetsutövare inte är dömda för brott inom relevanta områden.

En närliggande fråga är om samma ingripandebefogenheter bör gälla oavsett om grunden för ett ingripande mot ett företag är ett åsidosättande av penningtvättslagen eller fastighetsmäklarlagen.

Utredaren ska mot denna bakgrund

- lämna de förslag som är nödvändiga för att fastighetsmäklarföretag ska omfattas av det penningtvättsrättsliga regelverket.

Reglerna för fastighetsmäklare kan behöva anpassas

Ett tydligt, förutsebart och ändamålsenligt regelverk bör i så stor utsträckning som möjligt vara enhetligt för alla olika verksamhetsutövare. När fastighetsmäklarföretagen ställs under tillsyn och åläggs skyldigheter enligt fastighetsmäklarlagen kan detta påverka synen på hur regler för registrering, verksamhetsutövning samt tillsyn och ingripanden för fastighetsmäklarna bör vara utformade. Det kan t.ex. vara så att någon viss skyldighet som gäller inom ramen för god fastighetsmäklarsed snarare bör riktas enbart mot företagen och alltså inte mot fastighetsmäklarna. På motsvarande sätt kan regler om tillsyn och ingripanden behöva anpassas.

Utredaren ska därför

- se över de regler som gäller fastighetsmäklare och ta ställning till om de bör anpassas efter de förslag som lämnas när det gäller företagen.

Fastighetsmäklarlagen i en digital tidsålder

Digitalisering av en myndighets verksamhet gör medborgarnas kommunikation med myndigheten enklare och bidrar till att höja effektiviteten och därmed kvaliteten i verksamheten. När elektronisk kommunikation kan utnyttjas ökar också möjligheterna för fler att ta del av fastighetsmäklartjänster på ett lätt och snabbt sätt. Det är viktigt

att fastighetsmäklare och allmänheten har goda möjligheter att använda elektroniska vägar i sina kontakter med Fastighetsmäklarinspektionen. Det finns anledning att klarlägga om författningarna på området uppfyller dagens krav och möjliggör kommunikation och andra åtgärder på elektronisk väg. Det gäller t.ex. regler om ansökningsförfarandet och tillsynen.

Lika viktigt är det att se till att det inte i regelverket uppställs onödiga hinder för elektronisk hantering vid utförandet av själva fastighetsmäklaruppdraget. Tydliga exempel på bestämmelser som bör analyseras är fastighetsmäklarlagens bestämmelser om att uppdragsavtal och depositionsavtal mellan fastighetsmäklaren och uppdragsgivaren ska undertecknas av parterna, samtidigt som elektronisk underskrift inte är tillåten enligt lagen. Det kan vidare finnas anledning att analysera om regler om t.ex. fastighetsmäklarens rådgivnings- och upplysningskyldighet eller om budgivning kan lägga onödiga hinder i vägen för att elektronisk kommunikation används.

Utredaren ska därför

- ta ställning till de förändringar av regelverket som är motiverade med hänsyn till behovet av att kunna möjliggöra användning av elektroniska medel.

Konsekvensbeskrivningar

Utredaren ska bedöma förslagets ekonomiska konsekvenser och konsekvenser i övrigt för enskilda, företag och det allmänna. Om utredarens förslag medför ökade kostnader för det allmänna, ska förslag till finansiering redovisas.

Utredaren ska vidare redovisa om förslagen har någon påverkan på jämställdheten mellan kvinnor och män.

Utredningens bedrivande och redovisning av uppdraget

Utredaren ska inhämta synpunkter från Fastighetsmäklarinspektionen, Konsumentverket, Finansinspektionen, andra berörda myndigheter och organisationer i den utsträckning det är lämpligt.

Utredaren ska göra de internationella jämförelser som är befogade. Utredaren ska vidare uppmärksamma och beakta Sveriges internationella åtaganden och relevanta EU-regler, bl.a. Europaparlamentets och rådets direktiv 2013/55/EU av den 20 november 2013 om ändring av direktiv 2005/36/EG om erkännande av yrkeskvalifikationer och förordning (EU) nr 1024/2012 om administrativt samarbete genom informationssystemet för den inre marknaden (IMI-förordningen) och Europaparlamentets och rådets direktiv 2006/123/EG av den 12 december 2006 om tjänster på den inre marknaden, samt det förslag till direktiv om proportionalitetsprövning före antagandet av ny reglering av yrken, som för närvarande förhandlas.

Utredaren ska hålla sig informerad om och beakta relevant arbete som pågår i Regeringskansliet.

Uppdraget ska redovisas senast den 26 juli 2018.

(Justitiedepartementet)

Redovisning av enkäter

Bakgrund

Utredningen har genomfört två enkätundersökningar. Enkäterna har skickats via ett elektroniskt formulär och har besvarats elektroniskt. Den ena enkäten har gått ut till medlemmarna i branschorganisationerna Mäklarsamfundet och Fastighetsmäklarförbundet. Den andra enkäten har skickats till personer som inte är verksamma som mäklare, men som har läst tillräckligt många högskolepoäng för att uppfylla de teoretiska krav som ställs för registrering. Enkäten till personer som inte är verksamma som mäklare har skickats till studenter och före detta studenter vid Malmö universitet. Som framgår av avsnitt 2 har vi undersökt möjligheten att skicka enkäten även till studenter vid andra lärosäten, men inte kunnat få fram aktuella kontaktuppgifter till personer som omfattas av vårt urval och inte heller kunnat distribuera enkäten till en relevant urvalsgrupp på annat sätt.

Enkäten som har skickats till branschorganisationernas medlemmar har nått ungefär 6 500 mäklare. Av dessa har knappt 400 mäklare svarat. Enkäten som har gått ut till studenter och före detta studenter vid Malmö universitet har skickats med e-post till cirka 650 personer. Vissa av dessa e-postadresser har varit inaktiva. Vi uppskattar att runt 600 personer bör ha fått del av enkäten. Av dessa har drygt 60 svarat.

Vi har gjort bedömningen att svarsunderlaget inte är tillräckligt stort för att det ska vara möjligt att dra några statistiskt relevanta slutsatser av undersökningarna. Vi har därför valt att inte presentera resultaten av enkäterna i utredningen. I denna bilaga finns därför endast en redogörelse över vilka frågor som ställts i undersökningarna.

Universitetsenkäten

Frågor

1. Vilket kön har du?

- Kvinna
- Man
- Annat alternativ
- Vill inte svara

2. Har du läst de kurser som behövs för att kunna ansöka om registrering som fastighetsmäklare?

Den teoretiska utbildningen som krävs för fullständig registrering ska omfatta minst 120 högskolepoäng

- Ja (gå vidare till fråga 3)
- Nej (enkäten avslutas)

3. Varför arbetar du inte (längre) som fastighetsmäklare?

Du kan välja flera alternativ

- Obekväma arbetstider
- För låg inkomst
- Hög arbetsbelastning
- Hård konkurrens
- Familjeskäl
- Personliga skäl
- Annat:

(enkäten avslutas)

Enkäten till branschorganisationernas medlemmar

Frågor

1. Vilket kön har du?

- Kvinna
- Man
- Annat alternativ
- Vill inte svara

2. Har du någon annan arbetslivserfarenhet än som fastighetsmäklare?
- Ja (gå vidare till fråga 3)
 - Nej (gå vidare till fråga 4)
3. Vilken annan arbetslivserfarenhet har du?
- Bank/finans
 - Jurist
 - Försäljning
 - Fastighetsförvaltning
 - Annat:
4. Vad får du för typ av ersättning?
- Enbart fast lön
 - Enbart provision
 - Fast lön och provision
 - En kombination av fast lön, provision och annan ersättning t.ex. utdelning
 - Annat:
5. Skulle du vilja ha en annan typ av ersättning än den du har i dag?
Om ja, vilken typ?
- Enbart fast lön (innebär normalt sett lägre ersättning)
 - Enbart provision
 - Fast lön och provision
 - En kombination av fast lön, provision och annan ersättning t.ex. utdelning
 - Annat:
6. Hur länge har du arbetat som fastighetsmäklare?
- 0–3 år (gå vidare till fråga 7)
 - 4–9 år (gå vidare till fråga 7)
 - 10 år eller längre (gå vidare till fråga 12)

Frågor för fastighetsmäklare som arbetat 0–9 år

7. Är du anställd i ett mäklarbolag?

Med mäklarbolag avses ett aktiebolag eller annan juridisk person. Det kan vara ett bolag som du själv äger.

- Ja, jag är anställd av ett mäklarbolag som ingår i en franchisekedja eller annan sammanslutning av mäklarföretag (t.ex. Fastighetsbyrån, Svensk Fastighetsförmedling, Mäklarhuset och HusmanHagberg) (gå vidare till fråga 8)
- Ja, jag är anställd av ett mäklarbolag som *inte* ingår i en franchisekedja eller annan sammanslutning av mäklarföretag (gå vidare till fråga 8)
- Nej, jag har enskild firma (gå vidare till fråga 10)
- Annat: (enkäten avslutas)

Till dig som är anställd av ett mäklarbolag

8. Har du tidigare varit anställd som fastighetsmäklare i något annat mäklarbolag?

- Ja (gå vidare till fråga 9)
- Nej, men jag har tidigare haft enskild firma (enkäten avslutas)
- Nej (enkäten avslutas)
- Annat: (enkäten avslutas)

9. I hur många mäklarbolag har du varit anställd som fastighetsmäklare?

Inklusive din nuvarande anställning

- 1
- 2
- 3
- Annat:

(enkäten avslutas)

Till dig som har enskild firma

10. Har du tidigare varit anställd som fastighetsmäklare av ett mäklarbolag?

- Ja (gå vidare till fråga 11)
- Nej (enkäten avslutas)
- Annat: (enkäten avslutas)

11. I hur många mäklarbolag har du varit anställd som fastighetsmäklare?

Inklusive din nuvarande anställning

- 1
- 2
- 3
- Annat:

(enkäten avslutas)

Frågor för fastighetsmäklare som arbetat 10 år eller längre

12. Är du anställd i ett mäklarbolag?

Med mäklarbolag avses ett aktiebolag eller annan juridisk person. Det kan vara ett bolag som du själv äger.

- Ja, jag är anställd av ett mäklarbolag som ingår i en franchisekedja eller annan sammanslutning av mäklarföretag (t.ex. Fastighetsbyrån, Svensk Fastighetsförmedling, Mäklarhuset och HusmanHagberg) (gå vidare till fråga 13)
- Ja, jag är anställd av ett mäklarbolag som *inte* ingår i en franchisekedja eller annan sammanslutning av mäklarföretag (gå vidare till fråga 13)
- Nej, jag har enskild firma (gå vidare till fråga 15)
- Annat:

(enkäten avslutas)

Till dig som är anställd i ett mäklarbolag

13. Har du tidigare varit anställd i något annat mäklarbolag?
- Ja (gå vidare till fråga 14)
 - Nej, men jag har tidigare haft enskild firma (enkäten avslutas)
 - Nej (enkäten avslutas)
 - Annat: (enkäten avslutas)

14. I hur många mäklarbolag har du varit anställd som fastighetsmäklare?

Inklusive din nuvarande anställning

- 1
- 2
- 3
- Annat:

(enkäten avslutas)

Till dig som har enskild firma

15. Har du tidigare varit anställd som fastighetsmäklare av ett mäklarbolag?

- Ja (gå vidare till fråga 16)
- Nej (enkäten avslutas)
- Övrigt: (enkäten avslutas)

16. I hur många mäklarbolag har du varit anställd som fastighetsmäklare (enskild näringsidkare)?

- 1
- 2
- 3
- Annat:

(enkäten avslutas)

Fastighetsmäklarlagen (2011:666) och motsvarande bestämmelser i förslaget

<i>Nuvarande fastighetsmäklarlag (2011:666)</i>	<i>Föreslagen fastighetsmäklarlag</i>
1 §	1 §
2 §	4 §
3 §	5 §
4 §	6 §
5 § första stycket	7 §
5 § andra stycket	8 §
5 § tredje stycket	10 §
5 a §	12 §
6 §	13 §
7 §	16 §
8 §	17 §
9 §	18 §
10 §	19 §
11 §	20 §
12 §	21 §
13 §	22 §
14 §	23 §
15 §	24 §
16 §	25 §
17 §	26 §
18 §	27 §
19 §	29 §
20 §	30 §

21 §	32 §
22 §	33 §
23 §	35 §
24 §	36 §
25 §	37 §
26 §	38 §
27 §	39 §
28 §	40 §
29 § första–tredje stycket	42 §
29 § fjärde stycket	44 §
29 a § första stycket	45 §
29 a § andra stycket–tredje stycket	49 §
29 b §	48 och 50 §§
29 c §	51 §
30 §	54 §
31 §	55 §
32 §	56 §

Statens offentliga utredningar 2018

Kronologisk förteckning

1. Ett reklamlandskap i förändring – konsumentskydd och tillsyn i en digitaliserad värld. Fi.
2. Stärkt straffrättsligt skydd för blåljusverksamhet och andra samhällsnyttiga funktioner. Ju.
3. En strategisk agenda för internationalisering. U.
4. Framtidens biobank. S.
5. Vissa processuella frågor på socialförsäkringsområdet. S.
6. Grovt upphovsrättsbrott och grovt varumärkesbrott. Ju.
7. Försvarsmaktens långsiktiga materielbehov. Fö.
8. Kunskapsläget på kärnavfallsområdet 2018. Beslut under osäkerhet. M.
9. Ökad trygghet för studerande som blir sjuka. U.
10. Myndighetsgemensam indelning – samverkan på regional nivå. Volym 1. Myndighetsgemensam indelning – författningsändringar till följd av ny landstingsbeteckning. Volym 2. Fi.
11. Vårt gemensamma ansvar – för unga som varken arbetar eller studerar. U.
12. Uppdrag: Samverkan 2018. Många utmaningar återstår. A.
13. Finansiering av infrastruktur med skatt eller avgift? Fi.
14. Bidragsbrott och underrättelseskyldighet vid felaktiga utbetalningar från välfärdssystemen – en utvärdering. Fi.
15. Mindre aktörer i energilandskapet – genomgång av nuläget. M.
16. Vägen till självkörande fordon – introduktion. Del 1 + 2. N.
17. Med undervisningsskicklighet i centrum – ett ramverk för lärares och rektorers professionella utveckling. U.
18. Statens stöd till trossamfund i ett mångreligiöst Sverige. Ku.
19. Forska tillsammans – samverkan för lärande och förbättring. U.
20. Gräsrotsfinansiering. Fi.
21. Flexibel rehabilitering. A.
22. Ett ordnat mottagande – gemensamt ansvar för snabb etablering eller återvändande. A.
23. Konstnär – oavsett villkor? Ku.
24. Tid för utveckling. A.
25. Juridik som stöd för förvaltningens digitalisering. Fi.
26. Några frågor i skyddslagstiftningen. Fö.
27. Ekonomiska sanktioner mot terrorism. UD.
28. En nationell alarmeringstjänst – för snabba, säkra och effektiva hjälpinsatser. Ju.
29. Validering i högskolan – för tillgodoräknande och livslångt lärande. U.
30. Förenklat förfarande vid vissa beslut om hemlig avlyssning. Ju.
31. En lag om operativt militärt stöd mellan Sverige och Finland. Fö.
32. Ju förr desto bättre – vägar till en förebyggande socialtjänst. S.
33. Aggressionsbrottet och ändringar i Romstadgan. Ju.
34. Vägar till hållbara vattentjänster. M.
35. Ett gemensamt bostadsförsörjningsansvar. N.
36. Rätt att forska. Långsiktig reglering av forskningsdatabaser. U.
37. Att bryta ett våldsamt beteende – återfallsförebyggande insatser för män som utsätter närstående för våld. S.

38. Styra och leda med tillit.
Forskning och praktik. Fi.
39. God och nära vård.
En primärvårdsreform. S.
40. Vissa fredspliktsfrågor. A.
41. Statliga skolmyndigheter.
– för elever och barn i en bättre skola.
U.
42. Tryggad tillgång till kontanter. Fi.
43. Statliga servicekontor
– mer service på fler platser. Fi.
44. Möjligt, tillåtet och tillgängligt
– förslag till enklare och flexibla
upphandlingsregler och vissa regler
om överprövningsmål. Fi.
45. Behandling av personuppgifter vid
Myndigheten för arbetsmiljökunskap.
A.
46. En utvecklad översiktsplanering.
Del 1: Att underlätta efterföljande
planering. Del 2: Kommunal reglering
av upplåtelseformen. N.
47. Med tillit växer handlingsutrymmet.
– tillitsbaserad styrning och ledning
av välfärdssektorn. Fi.
48. En lärande tillsyn. Statlig granskning
som bidrar till verksamhetsutveckling
i vård, skola och omsorg. Fi.
49. F-skattesystemet
– några särskilt utpekade frågor. Fi.
50. Ett oberoende public service för alla
– nya möjligheter och ökat ansvar. Ku.
51. Resurseffektiv användning av
byggmaterial. N.
52. Behandling av personuppgifter
vid Myndigheten för vård-
och omsorgsanalys. S.
53. Översyn av maskinell dos, extempore,
prövningsläkemedel m.m. S.
54. En effektivare kommunal räddnings-
tjänst. Ju.
55. Styrning och vårdkonsumtion
ur ett jämlikhetsperspektiv.
Kartläggning av socioekonomiska
skillnader i vårdutnyttjande och
utgångspunkter för bättre styrning. S.
56. Bättre kommunikation för fler
investeringar. UD.
57. Barns och ungas läsning
– ett ansvar för hela samhället. Ku.
58. Särskilda persontransporter
– moderniserad lagstiftning för ökad
samordning. N.
59. Statens gruvliga risker. M.
60. Tillträde till Rotterdamreglerna. Ju.
61. Rättssäkerhetsgarantier och hemliga
tvångsmedel. Ju.
62. Kamerabevakning i brottsbekämp-
ningen – ett enklare förfarande. Ju.
63. Behandlingen av personuppgifter
vid Försvarsmakten och Försvarets
radioanstalt. Fö.
64. Utökad tillsyn
över fastighetsmäklarbranschen. Ju.

Statens offentliga utredningar 2018

Systematisk förteckning

Arbetsmarknadsdepartementet

- Uppdrag: Samverkan 2018.
Många utmaningar återstår. [12]
- Flexibel rehabilitering. [21]
- Ett ordnat mottagande – gemensamt ansvar för snabb etablering eller återvändande. [22]
- Tid för utveckling. [24]
- Vissa fredspliktsfrågor. [40]
- Behandling av personuppgifter vid Myndigheten för arbetsmiljökunskap. [45]

Finansdepartementet

- Ett reklamlandskap i förändring – konsumentskydd och tillsyn i en digitaliserad värld. [1]
- Myndighetsgemensam indelning – samverkan på regional nivå. Volym 1.
Myndighetsgemensam indelning – författningsändringar till följd av ny landstingsbeteckning. Volym 2. [10]
- Finansiering av infrastruktur med skatt eller avgift? [13]
- Bidragsbrott och underrättelseskyldighet vid felaktiga utbetalningar från välfärdssystemen – en utvärdering. [14]
- Gräsrotsfinansiering. [20]
- Juridik som stöd för förvaltningens digitalisering. [25]
- Styra och leda med tillit.
Forskning och praktik. [38]
- Tryggad tillgång till kontanter. [42]
- Statliga servicekontor – mer service på fler platser. [43]
- Möjligt, tillåtet och tillgängligt – förslag till enklare och flexibla upphandlingsregler och vissa regler om överprövningsmål. [44]

- Med tillit växer handlingsutrymmet.
– tillitsbaserad styrning och ledning av välfärdssektorn. [47]
- En lärande tillsyn. Statlig granskning som bidrar till verksamhetsutveckling i vård, skola och omsorg. [48]
- F-skattesystemet
– några särskilt utpekade frågor. [49]

Försvarsdepartementet

- Försvarsmaktens långsiktiga materielbehov. [7]
- Några frågor i skyddslagstiftningen. [26]
- En lag om operativt militärt stöd mellan Sverige och Finland. [31]
- Behandlingen av personuppgifter vid Försvarsmakten och Försvarets radioanstalt. [63]

Justitiedepartementet

- Stärkt straffrättsligt skydd för blåljusverksamhet och andra samhällsnyttiga funktioner. [2]
- Grovt upphovsrättsbrott och grovt varumärkesbrott. [6]
- En nationell alarmeringstjänst – för snabba, säkra och effektiva hjälpinsatser. [28]
- Förenklat förfarande vid vissa beslut om hemlig avlyssning. [30]
- Aggressionsbrottet och ändringar i Romstadgan. [33]
- En effektivare kommunal räddningstjänst. [54]
- Tillträde till Rotterdamreglerna. [60]
- Rättssäkerhetsgarantier och hemliga tvångsmedel. [61]
- Kamerabevakning i brottsbekämpningen – ett enklare förfarande. [62]

Utökad tillsyn över
fastighetsmäklarbranschen. [64]

Kulturdepartementet

Statens stöd till trossamfund i ett
mångreligiöst Sverige. [18]

Konstnär – oavsett villkor? [23]

Ett oberoende public service för alla
– nya möjligheter och ökat ansvar.
[50]

Barns och ungas läsning
– ett ansvar för hela samhället. [57]

Miljö- och energidepartementet

Kunskapsläget på kärnavfallsområdet 2018.
Beslut under osäkerhet. [8]

Mindre aktörer i energilandskapet
– genomgång av nuläget. [15]

Vägar till hållbara vattentjänster. [34]

Statens gruvliga risker. [59]

Näringsdepartementet

Vägen till självkörande fordon –
introduktion. Del 1 + 2. [16]

Ett gemensamt bostadsförsljningsansvar.
[35]

En utvecklad översiktsplanering.
Del 1: Att underlätta efterföljande
planering. Del 2: Kommunal reglering
av upplåtelseformen. [46]

Resurseffektiv användning av
byggmaterial. [51]

Särskilda persontransporter
– moderniserad lagstiftning för ökad
samordning. [58]

Socialdepartementet

Framtidens biobanker. [4]

Vissa processuella frågor på social-
försäkringsområdet. [5]

Ju förr desto bättre – vägar till
en förebyggande socialtjänst. [32]

Att bryta ett våldsamt beteende
– återfallsförebyggande insatser
för män som utsätter närstående
för våld. [37]

God och nära vård. En primärvårdsreform.
[39]

Behandling av personuppgifter
vid Myndigheten för vård-
och omsorgsanalys. [52]

Översyn av maskinell dos, extempore,
prövningsläkemedel m.m. [53]

Styrning och vårdkonsumtion
ur ett jämlikhetsperspektiv.
Kartläggning av socioekonomiska
skillnader i vårdutnyttjande och
utgångspunkter för bättre styrning.
[55]

Utbildningsdepartementet

En strategisk agenda
för internationalisering. [3]

Ökad trygghet för studerande
som blir sjuka. [9]

Vårt gemensamma ansvar
– för unga som varken arbetar eller
studerar. [11]

Med undervisningsskicklighet
i centrum – ett ramverk för lärares
och rektorers professionella
utveckling. [17]

Forska tillsammans – samverkan
för lärande och förbättring. [19]

Validering i högskolan – för tillgodo-
räknande och livslångt lärande. [29]

Rätt att forska. Långsiktig reglering av
forskningsdatabaser. [36]

Statliga skolmyndigheter.
– för elever och barn i en bättre skola.
[41]

Utrikesdepartementet

Ekonomiska sanktioner mot terrorism. [27]

Bättre kommunikation för fler
investeringar. [56]