

Susanna Höglund  
08-508 29 758

Till  
Finansroteln

## **Dnr 695/2008: Remissyttrande avseende Betänkandet Fastighetsmäklaren och konsumenten (SOU 2008:6)**

Finansroteln har remitterat *Betänkandet Fastighetsmäklaren och konsumenten (SOU 2008:6)* till bland annat Stockholms Stadshus AB för yttrande. Stockholms Stadshus AB:s yttrande har beretts i samråd med stadsledningskontoret och berörda bolag.

### **Sammanfattning**

I promemorian föreslås att nuvarande fastighetsmäklarlag (SFS 1995:400) ersätts av en ny fastighetsmäklarlag som enbart gäller yrkesmässig fastighetsförmedling som riktas mot eller utförs åt konsumenter. En utgångspunkt för de förslag som utredaren lagt fram är att lagstiftningen skall ge konsumenter ett gott skydd anpassat till nuvarande förhållanden vid affärer som avser det egna boendet. Lagstiftningen skall också ge så goda förutsättningar som möjligt för fastighetsmäklare att bedriva sin verksamhet, utan att det påverkar konsumentskyddet negativt.

### **Bakgrund**

Nuvarande fastighetsmäklarlag avser i första hand att ställa upp regler till skydd för konsumenter. Enligt kommittédirektiven skall en utgångspunkt för de förslag som utredningen lägger fram vara att lagstiftningen skall ge konsumenter ett minst lika gott skydd som gällande lag när de gör affärer som avser det egna boendet. Reglerna skall vara anpassade till den utveckling som skett på bostadsmarknaden och erbjuda lösningar på sådana problem som utvecklingen har gett upphov till. Enligt kommittédirektiven skall lagstiftningen också ge så goda förutsättningar som möjligt för fastighetsmäklare att bedriva sin verksamhet, utan att det påverkar konsumentskyddet negativt.

Utredningen har föreslagit följande.

#### *En ny lag enbart för konsumentförhållanden*

Den nya lagen skall gälla enbart vid konsumentförhållanden och inte som den tidigare lagen vid all yrkesmässig förmedling. Genom att den nya lagen renodlas till att enbart avse konsumentförhållanden kan konsumentskyddet ges en ännu centralare roll än i dagens lagstiftning.

### *Mäklarens opartiskhet*

Utredningen föreslår att förbudet för en mäklare att själv träda in som köpare av en fastighet som han eller hon har eller har haft i uppdrag att förmedla blir absolut. En mäklare får inte heller förmedla en fastighet till eller från någon närstående fysisk eller juridisk person. Mäklaren måste också avböja eller avträda från ett uppdrag om han eller hon av någon anledning har eller får ett väsentligt personligt eller ekonomiskt intresse i den överlåtelse som uppdraget avser.

### *Mäklarens skyldigheter utvidgas och klargörs*

Enligt utredningens förslag skall mäklarens skyldigheter mot säljare, köpare och uppdragsgivare utvidgas och klargöras. Mäklarens skyldigheter utvidgas genom att han eller hon bl.a. skall ange fastighetens bedömda marknadsvärde och skriftligen informera köparen om dennes undersökningsplikt.

### *Uppdragsjournaler*

En fastighetsmäklare skall enligt den nya lagen föra anteckningar över vad som förekommer i varje förmedlingsuppdrag, s.k. uppdragsjournal. Dokumentationens innehåll skall innehålla den information som krävs för att mäklarens arbete skall kunna bedömas i efterhand. Anteckningarna skall överlämnas till uppdragsgivaren och dennes motpart när uppdraget är slutfört.

### *Marknadsföring och budgivning*

Beträffande marknadsföring och budgivning föreslås bl.a. en skyldighet för mäklaren att ange ett bedömt marknadsvärde i syfte att ge säljare och köpare ett bättre underlag inför fastighetsaffären. Vidare skall mäklaren upprätta en förteckning över de bud som lämnas på fastigheten och överlämna förteckningen till säljaren och den slutlige köparen efter överlåtelsen. Genom dessa förändringar får spekulanter ett bättre underlag för att bedöma om utgångspriset är realistiskt. Spekulanterna får också goda förutsättningar att ta ställning till om de önskar delta i ett visst budgivningsförfarande. Vidare får både säljare och köpare möjlighet att i efterhand kontrollera att samtliga bud framförts till säljaren och att denne fått möjlighet att ta ställning till alla anbud.

### *Sidotjänster*

Det nuvarande förbudet för mäklare att ägna sig åt verksamhet som är ägnad att rubba förtroendet för mäklaren ersätts med en skyldighet, för den fastighetsmäklare som avser att mot ersättning i någon form förmedla t.ex. lån eller försäkring, att i förväg anmäla detta till Fastighetsmäklarnämnden för registrering. Mäklaren skall upplysa köpare och säljare om det registrerade förhållandet och om den ersättning som mäklaren erhåller. Syftet med registreringen är att synliggöra mäklarens sidouppdrag.

### *Förhandsbesked och påföljder*

Fastighetsmäklarnämnden får möjlighet att ge förhandsbesked angående huruvida ett visst förfaringsätt står i överensstämmelse med god fastighetsmäklarsed eller om ett visst förfarande utgör sådan handel med fastigheter som enligt lagen inte är tillåten. Genom förhandsbesked får Fastighetsmäklarnämnden möjlighet att på förhand uttala sig i en viss fråga samtidigt som den enskilde mäklaren

kan få nämndens bedömning av ett visst förfarande innan han eller hon tillämpat detta.

#### *Reklamations- och preskriptionsbestämmelser*

Den nya fastighetsmäklarlagen skall innehålla reklamations- och preskriptionsbestämmelser. Om en köpare eller säljare av en fastighet vill kräva mäklaren på skadestånd måste han eller hon underrätta mäklaren om detta inom skälig tid efter det att han eller hon märkt eller bortmärka att skada har uppkommit. Underrättelsen får dock inte ske senare än tio år efter det att mäklaren avslutat sitt uppdrag.

#### *Mäklarens ersättning*

Uppdragsgivare och mäklare skall även enligt den nya fastighetsmäklarlagen ha frihet att avtala om frågor rörande hur ersättningen för mäklaruppdraget skall beräknas. Bestämmelserna om ersättning för fastighetsmäklares uppdrag ändras genom att presumtionen för provisionersättning ersätts med en presumtion för skälig ersättning för utfört arbete och utlägg. Mäklaren skall ställa ut en specificerad räkning om uppdragsgivaren begär det. Om parterna avtalat om provision blir mäklaren också skyldig att överlämna en förteckning till säljaren över de personer han eller hon anser sig ha anvisat och till vilka en överlåtelse därför kan grunda rätt till provision trots att uppdraget upphört.

#### *Fastighetsmäklartiteln*

Det införs ett straffskydd för yrkesbenämningen fastighetsmäklare.

#### *Särskilda regler för förmedling av bostadsrätter och hyresrätter*

I lagen införs bestämmelser om mäklarens särskilda informationsskyldighet vid förmedling av bostadsrätter och hyresrätter. När det gäller förmedling av bostadsrätter blir mäklaren bl.a. skyldig att tillhandahålla köparen bostadsrättsföreningens stadgar och årsredovisning. Avseende förmedling av hyresrätter föreslås att maxbeloppet för förmedlingsavgiften höjs med ca 25 %.

### **Koncernledningens synpunkter**

Stockholms Stadshus AB är positivt inställda till ett stärkt konsumentskydd för stadens bostadssökande och bostadsköpare.

Den föreslagna höjningen av maxtaxan av förmedlingsavgifter påverkar inte Stockholms stads Bostadsförmedling. Bostadsförmedlingsverksamheten är idag självfinansierad och genom den volym av bostadssökande och förmedling av lägenheter bolaget idag hanterar behöver inte avgiften höjas för att kunna bedriva en seriös och väl fungerande bostadsförmedling.

Sammantaget har Stockholms Stadshus AB inte några invändningar mot förslagen i det remitterade betänkandet utan tillstyrker dessa.

Stockholm som ovan

Irene Lundquist Svenonius