



PM 2008:164 RV (Dnr 001-695/2008)

Fastighetsmäklaren och konsumenten (SOU 2008:6)

Remiss från Justitiedepartementet

Borgarrådsberedningen föreslår kommunstyrelsen besluta följande

1. Som svar på remissen "Fastighetsmäklaren och konsumenten" (SOU 2008:6) överlämnas och återopas denna promemoria.
2. Protokollet i detta ärende förklaras omedelbart justerat.

Föredragande borgarrådet Joakim Larsson anför följande.

Ärendet

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.

Beredning

Ärendet har remitterats till stadsledningskontoret. Stadsledningskontorets yttrande har beretts av juridiska avdelningen i samråd med Stockholms Stadshus AB och berörda bolag.

Mina synpunkter

Stockholms stad ser positivt på förändringar som ökar transparensen och stärker konsumentskyddet vid bostadsaffärer. Överlag förefaller utredningen presentera väl avvägda förslag och därför tillstyrker Stockholms stad förslagen i det remitterade betänkandet.

1. Som svar på remissen "Fastighetsmäklaren och konsumenten" (SOU 2008:6) överlämnas och återopas denna promemoria.
2. Protokollet i detta ärende förklaras omedelbart justerat.

Stockholm den 13 augusti 2008

JOAKIM LARSSON

Bilaga

Sammanfattning av betänkandet Fastighetsmäklaren och konsumenten (SOU 2008:6)

Borgarrådsberedningen tillstyrker föredragande borgarrådets förslag.

ÄRENDET

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.

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. Dokumentationen 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 bort märka 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 presumptionen för provisionsersättning ersätts med en presumption 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%.

BEREDNING

Ärendet har remitterats till stadsledningskontoret. Stadsledningskontorets yttrande har beretts av juridiska avdelningen i samråd med Stockholms Stadshus AB och berörda bolag.

Stadsledningskontoret

Stadsledningskontorets tjänsteutlåtande daterat den 19 maj 2008 har i huvudsak följande lydelse.

Stadsledningskontoret är positivt inställt till ett stärkt konsumentskydd för stadens bostadssökande och bostadsköpare.

Den föreslagna höjningen av maxtaxan av förmedlingsavgifter påverkar enligt Stockholms Stadshus AB 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.

I övrigt har stadsledningskontoret inte några invändningar mot förslagen i det remitterade betänkandet utan tillstyrker dessa.