Lagutskottets betänkande
2002/03:LU18

Registrering av hyresförmedlare

Sammanfattning

I betänkandet behandlar utskottet regeringens proposition 2002/03:71 Registrering av hyresförmedlare jämte två motioner som väckts med anledning av propositionen.

Propositionen innehåller förslag till vissa ändringar i fastighetsmäklarlagen (1995:400). Förslaget syftar till att åstadkomma en ökad samhällskontroll och ett förbättrat konsumentskydd vid yrkesmässig förmedling av hyresrätter. Enligt förslaget skall det – med några särskilt angivna undantag – blir obligatoriskt även för de fastighetsmäklare som förmedlar enbart hyresrätter att registrera sig hos Fastighetsmäklarnämnden. Genom att fastighetsmäklare som förmedlar enbart hyresrätter registrerar sig ställs de, precis som övriga fastighetsmäklare, under Fastighetsmäklarnämndens tillsyn. Lagändringarna föreslås träda i kraft den 1 oktober 2003.

Motionsyrkandena rör behovet av reglering, undantagen från registreringsplikten samt ersättning vid bostadsförmedling.

I ärendet har utskottet inhämtat yttrande från bostadsutskottet.

Utskottet föreslår att riksdagen antar regeringens lagförslag och avslår motionerna.

I betänkandet finns tre reservationer.

Innehållsförteckning

Sammanfattning ... 1
Innehållsförteckning ... 2
Utskottets förslag till riksdagsbeslut ... 3
Redogörelse för ärendet ... 4
Utskottets överväganden ... 5
Registrering av hyresförmedlare ... 5
Ersättning vid bostadsförmedling ... 8
Reservationer ... 10
1. Behovet av reglering (punkt 1) ... 10
2. Lagförslaget (punkt 2) ... 10
3. Ersättning vid bostadsförmedling (punkt 3) ... 11

Bilaga 1 Förteckning över behandlade förslag ... 13
Propositionen ... 13
Följdmotioner ... 13
Bilaga 2 Regeringens lagförslag ... 14
Bilaga 3 Yttrande från annat utskott ... 16
Bostadsutskottets yttrande 2002/03:BoU4y ... 16

Utskottets förslag till riksdagsbeslut

1. Behovet av reglering

Riksdagen avslår motion 2002/03:L15 yrkande 1.

Reservation 1 (m)

2. Lagförslaget

Riksdagen antar regeringens förslag till lag om ändring i fastighetsmäklarlagen (1995:400).

Därmed avslår riksdagen motionerna 2002/03:L15 yrkande 2 och 2002/03:L16 yrkande 1.

Reservation 2 (m, fp)

3. Ersättning vid bostadsförmedling

Riksdagen avslår motionerna 2002/03:L15 yrkande 3 och 2002/03:L16 yrkande 2.

Reservation 3 (m, fp, kd)

Stockholm den 20 maj 2003

På lagutskottets vägnar

Inger René

Följande ledamöter har deltagit i beslutet: Inger René (m), Raimo Pärssinen (s), Jan Ertsborn (fp), Christina Nenes (s), Yvonne Andersson (kd), Tasso Stafilidis (v), Maria Hassan (s), Bertil Kjellberg (m), Rezene Tesfazion (s), Martin Andreasson (fp), Anneli Särnblad Stoors (s), Henrik von Sydow (m), Niclas Lindberg (s), Johan Löfstrand (s), Peter Jonsson (s), Johan Linander (c) och Jan Emanuel Johansson (s).

Redogörelse för ärendet

Våren 1998 påpekade lagutskottet i sitt av riksdagen godkända betänkande 1997/98:LU15 att erfarenheterna av yrkesmässig förmedling av främst andrahandsupplåtelser tyder på att det kan finnas behov av att överväga någon form av samhällskontroll och konsumentskyddsregler vid hyresförmedling (rskr. 1997/98:158).

I juni 1998 beslöt regeringen att tillkalla en bostadssocial beredning med uppdrag att följa utvecklingen på det bostadssociala området och lämna förslag till åtgärder för att stödja särskilt utsatta grupper på bostadsmarknaden. Beredningen skulle även söka bilda sig en uppfattning om hur stort problemet med oseriösa bostadsförmedlare är samt bedöma om de problem som förekommit motiverar någon form av samhällskontroll och ökat konsumentskydd vid yrkesmässig förmedling av hyreslägenheter. Beredningen skulle också undersöka vilka förutsättningar och möjligheter som finns för att åstadkomma samhällskontroll och förbättrat konsumentskydd. Beredningen, som antog namnet Boendesociala beredningen, överlämnade i juni 1999 delbetänkandet (SOU 1999:71) Oseriösa bostadsförmedlare. I betänkandet redovisas att beredningen fann många exempel på olika former av oseriös bostadsförmedling, bl.a. genom information från olika aktörer på bostadsmarknaden. Bland dessa exempel finns fall där förmedlaren i realiteten aldrig har haft några objekt att förmedla utan bara haft för avsikt att ta in avgifter som sedan inte återbetalas. Andra bedriver en reell förmedlingsverksamhet men följer inte reglerna om återbetalning av eventuella förskott eller om att klientmedel skall hållas åtskilda. Det förekommer också att den maximala förmedlingsersättningen överskrids. Betänkandet innehåller inte några lagförslag.

Inom Justitiedepartementet har därefter upprättats promemorian (Ds 2002:37) Registrering av hyresförmedlare. Promemorian har remissbehandlats och ligger till grund för förslagen i förevarande proposition.

I propositionen föreslår regeringen – efter hörande av Lagrådet – att riksdagen antar i propositionen framlagt förslag till lag om ändring i fastighetsmäklarlagen (1995:400).

Regeringens förslag återfinns i bilaga 1 och lagförslagen i bilaga 2.

Med anledning av propositionen har två motioner väckts. Förslagen i motionerna återfinns i bilaga 1.

Lagutskottet har inhämtat yttrande från bostadsutskottet beträffande propositionen och de med anledning av propositionen väckta motionerna. Yttrandet återges i bilaga 3.

Utskottets överväganden

Registrering av hyresförmedlare

Utskottets förslag i korthet
Riksdagen bör anta regeringens förslag till ändringar i fastighetsmäklarlagen samt avslå motionsyrkanden som rör behovet av reglering och undantagen från registreringsplikten. *Jämför reservationerna nr 1 (m) och nr 2 (m, fp).*

Bakgrund

Fastighetsmäklarlagen (1995:400) innehåller regler för yrkesmässig förmedling av bl.a. bostäder i olika upplåtelseformer. Med fastighetsmäklare avses enligt 1 § fysiska personer som yrkesmässigt förmedlar fastigheter, delar av fastigheter, byggnader på annans mark, tomträtter, bostadsrätter, andelsrätter avseende lägenhet, arrenderätter eller hyresrätter. Flera av lagens bestämmelser är emellertid inte tillämpliga vid förmedling av hyresrätter.

Enligt 5 § skall varje fastighetsmäklare vara registrerad hos Fastighetsmäklarnämnden. Detta gäller dock inte i fråga om advokater eller sådana fastighetsmäklare som förmedlar enbart hyresrätter. Därmed är förmedlarna av hyresrätter också undantagna från de krav som ställs på en registrerad fastighetsmäklare, nämligen att han eller hon skall vara myndig, inte vara försatt i konkurs eller underkastad näringsförbud eller ha förvaltare, ha en ansvarsförsäkring, ha tillfredsställande utbildning, vara redbar och i övrigt vara lämplig som fastighetsmäklare (6 §).

Tillsyn över registrerade fastighetsmäklare utövas enligt 7 § av Fastighetsmäklarnämnden. Nämnden skall se till att fastighetsmäklarna i sin verksamhet iakttar sina skyldigheter enligt fastighetsmäklarlagen. En registrerad mäklare är skyldig att låta nämnden granska akter, bokföring och övriga handlingar som hör till verksamheten. Nämnden kan utdela varningar eller återkalla en registrering.

Fastighetsmäklare som ansöker om registrering skall betala en ansökningsavgift. Vidare skall den som är registrerad som fastighetsmäklare betala en årlig avgift. Avgifterna tas ut enligt avgiftsförordningen (1992:191). Fastighetsmäklarnämndens verksamhet finansieras med anslag via statsbudgeten men är indirekt finansierad genom dessa avgifter. För nämnden gäller i princip full kostnadstäckning.

Propositionen

I propositionen konstaterar regeringen att omfattningen av den oseriösa förmedlingsverksamheten av hyresrätter antas vara betydande. Regeringen anser därför att det finns behov av en reglering av hyresförmedlingsverksamheten, dels för att åstadkomma ett bättre konsumentskydd, dels för att etablera någon form av insyn i och samhällskontroll av verksamheten. En sådan reglering skulle, anför regeringen, också kunna vara till nytta för den seriöst bedrivna förmedlingsverksamheten. I propositionen föreslås att en sådan reglering införs genom ändringar i fastighetsmäklarlagen. Förslaget innebär att det – med några särskilt angivna undantag – blir obligatoriskt även för de fastighetsmäklare som förmedlar enbart hyresrätter att registrera sig hos Fastighetsmäklarnämnden. Enligt förslaget skall det finnas två typer av registreringar hos Fastighetsmäklarnämnden, en som avser yrkesmässig förmedling av samtliga de förmedlingsobjekt som omfattas av fastighetsmäklarlagen (fullständig registrering) och en som avser yrkesmässig förmedling av enbart hyresrätter (registrering för hyresförmedlare).

Enligt förslaget skall fastighetsmäklare som förmedlar enbart hyresrätter inte behöva vara registrerade om de ägnar sig åt enbart

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

För att kunna bli registrerad som fastighetsmäklare föreslår regeringen att den som avser att förmedla enbart hyresrätter skall uppfylla samma villkor som i fastighetsmäklarlagen ställs på övriga fastighetsmäklare. Regeringen gör emellertid bedömningen att kraven vid den närmare utformningen i vissa avseenden bör ställas lägre än vad som gäller för övriga fastighetsmäklare. Den föreslagna lagregleringen innebär vidare att Fastighetsmäklarnämnden skall ha hand om registrering och tillsyn även av de fastighetsmäklare som förmedlar enbart hyresrätter. Nämnden skall ansvara för att även fastighetsmäklare som förmedlar enbart hyresrätter iakttar sina skyldigheter enligt lagen. I sin tillsynsverksamhet skall nämnden ha rätt att granska akter, bokföring och övriga handlingar som hör till en verksamhet som drivs av en fastighetsmäklare som förmedlar enbart hyresrätter. Liksom övriga fastighetsmäklare skall en mäklare som förmedlar enbart hyresrätter vara skyldig att lämna nämnden de uppgifter som behövs för tillsynen. Den som yrkesmässigt bedriver registreringspliktig hyresförmedling utan att vara registrerad skall kunna dömas till böter eller fängelse i högst sex månader. Detsamma skall gälla den vars registrering avser endast förmedling av hyresrätter men som trots det förmedlar andra objekt som omfattas av fastighetsmäklarlagen.

De fastighetsmäklare som förmedlar enbart hyresrätter bör, enligt regeringens mening, i likhet med andra registreringspliktiga fastighetsmäklare,

betala dels en ansökningsavgift när de ansöker om registrering, dels årliga avgifter.

Lagändringarna föreslås träda i kraft den 1 oktober 2003.

Motionerna

Marietta de Pourbaix-Lundin m.fl. (m) anser i motion L15 att regeringen, i stället för att försämra villkoren för det begränsade antalet förmedlare av hyresrätter, borde lägga fram förslag i syfte att motverka den svarta bostadsmarknaden. I motionen lämnas exempel på åtgärder som motionärerna anser att regeringen bör vidta. Det gäller bl.a. slopad fastighetsskatt, reformering av plan- och bygglagstiftningen, friare hyressättning och tredimensionell fastighetsindelning. Motionärerna begär ett tillkännagivande i enlighet med det anförda (yrkande 1). Vidare yrkas att kommunal förmedling av hyresrätter inte skall vara undantaget från kravet på registrering (yrkande 2).

Jan Ertsborn m.fl. (fp) begär i motion L16 att kommunal förmedling av hyresrätter och vederlagsfri förmedling av hyresrätter till personer inskrivna vid ett universitet eller en högskola inte skall vara undantagna från kravet på registrering (yrkande 1).

Bostadsutskottets yttrande

Beträffande motion L15 yrkande 1 anför bostadsutskottet att motionsspörsmålen tidigare behandlats av riksdagen. Sålunda har bostadsutskottet under detta riksmöte avstyrkt motionsförslag angående reformering av plan- och bygglagen och om hyressättningssystemets utformning med hänvisning till bl.a. att frågorna på ett eller annat sätt varit föremål för utredning eller beredning (bet. 2002/03:BoU4 resp. bet. 2002/03:BoU7, se även dir. 2002:97 resp. 2003:52). Enligt vad bostadsutskottet har erfarit kommer regeringen under våren 2003 att till riksdagen överlämna en proposition angående tredimensionell fastighetsindelning. Bostadsutskottet finner, mot denna bakgrund, inte tillräckliga skäl för att gå motionärerna till mötes och avstyrker därför motionsyrkandet.

När det gäller undantagen från registreringsplikten ansluter sig bostadsutskottet till regeringens bedömningar samt tillstyrker regeringens lagförslag.

Lagutskottets ställningstagande

Vad först gäller behovet av en reglering av hyresförmedlingsverksamheten vill lagutskottet framhålla att mycket talar för att förekomsten av oseriösa hyresförmedlare under senare tid ökat väsentligt. Den oseriösa verksamheten drabbar sannolikt främst de svagaste grupperna av bostadssökande. Lagutskottet ansluter sig därför till regeringens och bostadsutskottets bedömning att det föreligger ett behov av en reglering av hyresförmedlingsverksamheten. Genom en sådan reglering uppnås en ökad samhällskontroll och ett förbättrat konsumentskydd. Därtill kommer att en reglering också kan vara till nytta för den seriöst bedrivna verksamheten. Som redovisats ovan har de alternativa förslag som förs fram i motion L15 yrkande 1 tidigare behandlats av riksda-

gen och därvid avslagits. Lagutskottet har för sin del inte anledning att frångå bostadsutskottets ställningstagande och avstyrker motionsförslagen.

Från den föreslagna registreringsskyldigheten för fastighetsmäklare görs vissa undantag. Motionärerna bakom motionerna L15 och L16 motsätter sig att undantag görs för kommunal hyresförmedling och för förmedling av studentbostäder.

Vad gäller undantaget för kommunal hyresförmedling vill lagutskottet framhålla att det för kommunal bostadsförmedling redan i dag finns former för insyn och kontroll. Det skulle därför inte vara rimligt att ålägga tjänstemän som är anställda vid en kommunal bostadsförmedling en registreringsplikt. Lagutskottet anser således, liksom regeringen och bostadsutskottet, att kommunal hyresförmedling bör undantas från registreringsplikten.

Angående förmedling till studenter anser utskottet att det är sådan förmedling som bedrivs utan vinstintresse som motiverar ett undantag. Eftersom begreppet vinstintresse inte är alldeles entydigt och kan ge upphov till tolkningssvårigheter bör undantaget, som regeringen föreslagit, göras beroende av att ersättning inte tas ut för förmedlingen. Därmed torde verksamheter där det finns rena vinstintressen inte kunna bli undantagna från kravet på registrering. Lagutskottet ansluter sig således till regeringens och bostadsutskottets uppfattning att undantag även bör göras för förmedling av studentbostäder.

Lagförslaget i övrigt har inte föranlett något motionsyrkande.

Med det anförda föreslår lagutskottet att riksdagen antar regeringens lagförslag och avslår motionerna L15 yrkande 2 och L 16 yrkande 1.

Ersättning vid bostadsförmedling

Utskottets förslag i korthet
Riksdagen bör avslå motionsyrkanden som rör ersättning vid bostadsförmedling. *Jämför reservation 3 (m, fp, kd).*

Bakgrund

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

Enligt 65 § hyreslagen är det straffbart att ställa upp villkor om särskild ersättning för upplåtelse av bostadslägenhet eller för överlåtelse av hyresrätten till en sådan lägenhet. Av 65 a § hyreslagen följer att det i princip är förbjudet att ta emot, träffa avtal om eller begära ersättning av hyressökande för förmedling av en lägenhet. Sådan ersättning får dock utgå vid yrkesmässig bostadsförmedling enligt grunder som föreskrivs av regeringen eller den myndighet som regeringen bestämmer.

Regeringen har i förordningen (1978:313) om taxa för yrkesmässig bostadsförmedling föreskrivit att ersättning skall utgå enligt en taxa som fastställs av Kammarkollegiet. Av Kammarkollegiets föreskrifter framgår att ersättning för förmedling får uppbäras endast om förmedlingen leder till att hyresavtal träffas. För närvarande får ersättning för förmedling tas ut med högst 2 000 kr för omöblerad eller möblerad lägenhet i en- eller flerfamiljshus och 700 kr för möblerat eller omöblerat rum.

Propositionen

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

Regeringen anser emellertid att det finns anledning att tillåta en något högre ersättning än i dag. Efter det att riksdagen har tagit ställning till de nu aktuella lagförslagen avser regeringen att genom förordningsändringar höja nivån på den ersättning som får tas ut vid yrkesmässig förmedling av hyresrätter. Liksom tidigare bör rätten att ta ut ersättning vid bostadsförmedling vara knuten till en faktiskt genomförd förmedling.

Motionerna

Marietta de Pourbaix-Lundin m.fl. (m) anser i motion L15 att det inte skall finnas en statligt reglerad taxa för förmedling av hyresrätter. Prissättningen bör i stället vara fri. I motionen begärs ett tillkännagivande i enlighet härmed (yrkande 3). Jan Ertsborn m.fl. (fp) framställer i motion L16 ett liknande yrkande (yrkande 2).

Bostadsutskottets yttrande

Bostadsutskottet ansluter sig till regeringens bedömning angående formerna för bestämmande av förmedlingsersättning och avstyrker därför motionsyrkandena.

Lagutskottets ställningstagande

Lagutskottet har för sin del ingen annan uppfattning än bostadsutskottet och regeringen i denna fråga. Motionerna L15 yrkande 3 och L16 yrkande 2 bör därför avslås.

Reservationer

1. Behovet av reglering (punkt 1)

av Inger René, Bertil Kjellberg och Henrik von Sydow (alla m).

Förslag till riksdagsbeslut

Vi anser att utskottets förslag under punkt 1 borde ha följande lydelse:
Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i reservation 1.
Därmed bifaller riksdagen motion 2002/03:L15 yrkande 1.

Ställningstagande

Regeringen föreslår nya regler för hyresförmedlare. Reglerna syftar till att komma till rätta med oseriösa hyresförmedlare och åstadkomma en ökad samhällskontroll och ett förbättrat konsumentskydd vid förmedling av hyresrätter.

Oseriösa hyresförmedlare har stor betydelse för den svarta bostadsmarknaden, och vi delar helt regeringens vilja att komma till rätta med denna svarta marknad. Men faktum är att den svarta bostadsmarknaden i grunden är ett resultat av alltför mycket regleringar. För att undanröja den svarta bostadsmarknaden krävs därför andra lösningar än de som regeringen föreslår. Vad vi anser att regeringen i stället bör vidta för åtgärder utvecklas närmare i vår avvikande mening till bostadsutskottets yttrande i ärendet.

Vad som anförts ovan bör riksdagen, med bifall till motion L15 yrkande 1, som sin mening ge regeringen till känna.

2. Lagförslaget (punkt 2)

av Inger René (m), Jan Ertsborn (fp), Bertil Kjellberg (m), Martin Andreasson (fp) och Henrik von Sydow (m).

Förslag till riksdagsbeslut

Vi anser att utskottets förslag under punkt 2 borde ha följande lydelse:
Riksdagen antar regeringens förslag till lag om ändring i fastighetsmäklarlagen med den ändringen att 5 § andra stycket första och andra punkten i regeringens förslag utgår samt att punkterna 3–5 skall betecknas 1–3.
Därmed bifaller riksdagen motion 2002/03:L15 yrkande 2 och motion 2002/03:16 yrkande 1.

Ställningstagande

Regeringens förslag innehåller ett antal undantag från registreringstvånget. Enligt vår uppfattning bör kommunal förmedling av hyresrätter och vederlagsfri förmedling av hyresrätter till personer inskrivna vid ett universitet eller en högskola inte omfattas av undantagskretsen.

Utgångspunkten bör vara att ge hyresgästerna ett konsumentpolitiskt skydd.

Vi anser att det skall råda konkurrensneutralitet mellan offentlig och privat verksamhet. Redan i dag brister det i neutralitet mellan kommunala och privata bostadsförmedlingar. Kommunala bostadsförmedlare får t.ex. ta ut en köavgift för att finansiera verksamheten, vilket privata bostadsförmedlare inte får göra. Genom förslaget accentueras den missgynnade ställning som privata förmedlare har. Redan av det skälet anser vi att det inte bör finnas något undantag för kommunal förmedling av hyresrätter.

Beträffande undantaget för vederlagsfri förmedling till studenter anser vi att det saknar betydelse om en verksamhet är vederlagsfri eller inte. Kraven som bör ställas på verksamheterna är desamma. Att koppla ett undantag till en bostadssökandes situation, som görs beträffande detta undantag, förefaller dessutom opraktiskt och torde kunna föra med sig tillämpningsproblem.

Vi anser således att kommunal förmedling av hyresrätter liksom vederlagsfri förmedling av hyresrätter till personer inskrivna vid ett universitet eller en högskola inte skall vara undantagna från kravet på registrering. Riksdagen bör därför, med bifall till motionerna L15 yrkande 2 och L16 yrkande 1, anta regeringens förslag till lag om ändring i fastighetsmäklarlagen med den ändringen att 5 § andra stycket första och andra punkten i regeringens förslag utgår samt att punkterna 3–5 skall betecknas 1–3.

3. Ersättning vid bostadsförmedling (punkt 3)

av Inger René (m), Jan Ertsborn (fp), Yvonne Andersson (kd), Bertil Kjellberg (m), Martin Andreasson (fp) och Henrik von Sydow (m).

Förslag till riksdagsbeslut

Vi anser att utskottets förslag under punkt 3 borde ha följande lydelse:
Riksdagen tillkännager för regeringen vad som anförs i reservation 3.
Därmed bifaller utskottet motionerna 2002/03:L15 yrkande 3 och 2002/03: L16 yrkande 2.

Ställningstagande

En enhetstaxa för hyresrättsförmedling tar inte hänsyn till vilka omkostnader som är förknippade med tjänsten, eller vilken servicegrad som erbjuds. Sannolikt finns behov, hos både uthyrare och bostadssökande, av hjälp med t.ex. upprättande av kontrakt, juridisk rådgivning eller praktiska göromål i samband med flytt. Det vore därför bättre om berörda parter fick fritt komma överens om ersättningsnivåerna.

Enligt regeringen skall samma villkor ställas på förmedlare av hyresrätter som nu ställs på fastighetsmäklare. Det innebär bl.a. att förmedlaren skall ha en försäkring för att täcka eventuella skadeståndsanspråk. De fastighetsmäklare som förmedlar fastigheter har möjlighet att ta ut väsentligt högre arvoden än hyresförmedlare och har goda möjligheter att finansiera en sådan försäkring. En enhetligt fastställd förmedlingsavgift för hyresrättsförmedlare framstår även på grund av detta som mindre lämplig.

Vi delar således inte regeringens uppfattning att nivån på den ersättning som får tas ut vid yrkesmässig bostadsförmedling även i fortsättningen skall fastställas av en statlig myndighet. Vi vill inte ha statligt reglerad taxa för förmedling av hyresrätter. I stället anser vi att det skall införas fri prissättning.

Vad som anförts ovan bör riksdagen, med bifall till motionerna L15 yrkande 3 och L16 yrkande 2, som sin mening ge regeringen till känna.

BILAGA 1

Förteckning över behandlade förslag

Propositionen

I proposition 2002/03:71 föreslår regeringen (Justitiedepartementet) – efter hörande av Lagrådet – att riksdagen antar det i propositionen framlagda förslaget till lag om ändring i fastighetsmäklarlagen (1995:400).

Lagförslaget har intagis som *bilaga 2* till betänkandet.

Följdmotioner

2002/03:L15 av Marietta de Pourbaix-Lundin m.fl. (m) vari föreslås att riksdagen fattar följande beslut:

1. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad i motionen anförs om åtgärder för att motverka den svarta bostadsmarknaden.
2. Riksdagen avslår regeringens lagförslag om ändring i fastighetsmäklarlagen (1995:400) såvitt avser 5 § andra stycket 1 om att fastighetsmäklare som ägnar sig åt enbart kommunal förmedling av hyresrätter skall undantas från krav på registrering.
3. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad i motionen anförs om ersättning vid bostadsförmedling.

2002/03:L16 av Jan Ertsborn m.fl. (fp) vari föreslås att riksdagen fattar följande beslut:

1. Riksdagen avslår proposition 2002/03:71 i den del som gäller undantag från kravet på registrering enligt den föreslagna 5 § andra stycket första och andra punkterna.
2. Riksdagen avslår proposition 2002/03:71 i den del som gäller förordningsreglerad taxa vid yrkesmässig bostadsförmedling i enlighet med vad i motionen anförs.

BILAGA 2

Regeringens lagförslag

BILAGA 3

Yttrande från annat utskott

Bostadsutskottets yttrande 2002/03:BoU4y

Till lagutskottet

Lagutskottet har den 10 april 2003 beslutat bereda bostadsutskottet tillfälle att avge yttrande över proposition 2002/03:71 *Registrering av hyresförmedlare* jämte de med anledning av propositionen väckta motionerna.

I yttrandet behandlar bostadsutskottet propositionen samt de två motioner som väckts med anledning av denna.

Utskottets överväganden

Fastighetsmäklarlagen

Inledning

Våren 1998 påpekade lagutskottet med anledning av en motion att erfarenheterna av yrkesmässig förmedling av främst andrahandsupplåtelser tyder på att det kan finnas behov av att överväga någon form av samhällskontroll och konsumentskydd vid hyresförmedling.

I propositionen föreslår regeringen nu vissa ändringar i fastighetsmäklarlagen. Ändringarna syftar till att åstadkomma en ökad samhällskontroll och ett förbättrat konsumentskydd vid yrkesmässig förmedling av hyresrätter.

Förslagen bygger på betänkandet (SOU 1999:71) Oseriösa bostadsförmedlare och departementspromemorian (Ds 2002:37) Registrering av hyresförmedlare.

Obligatorisk registrering

Regeringen föreslår att det – med några särskilt angivna undantag (se under nästa rubrik) – blir obligatoriskt även för de fastighetsmäklare som förmedlar enbart hyresrätter att registrera sig hos Fastighetsmäklarnämnden.

Enligt förslaget skall det finnas två typer av registreringar hos Fastighetsmäklarnämnden, en som avser yrkesmässig förmedling av samtliga förmedlingsobjekt som omfattas av fastighetsmäklarlagen (fullständig registrering) och en som avser yrkesmässig förmedling av enbart hyresrätter (registrering

för hyresförmedlare). Genom att fastighetsmäklare som förmedlar enbart hyresrätter registrerar sig ställs de, precis som övriga fastighetsmäklare, under Fastighetsmäklarnämndens tillsyn.

De fastighetsmäklare som förmedlar enbart hyresrätter bör enligt regeringens bedömning, i likhet med andra registreringspliktiga fastighetsmäklare, dels betala en ansökningsavgift när de ansöker om registrering, dels betala årliga avgifter. Avgifterna bör enligt regeringens mening vara samma som för övriga fastighetsmäklare – för närvarande 1 500 kr vid ansökan om registrering och 1 700 kr i årlig avgift.

I propositionen konstaterar regeringen att omfattningen av den oseriösa förmedlingsverksamheten antas vara betydande. Regeringen anser därför att det finns behov av en reglering av hyresförmedlingsverksamheten, dels för att åstadkomma ett bättre konsumentskydd, dels för att etablera någon form av insyn i och samhällskontroll av verksamheten. Enligt regeringen skulle en sådan reglering också kunna vara till nytta för den seriöst bedrivna verksamheten.

I motion 2002/03:L15 (m) yrkande 1 anför motionärerna att regeringen i stället för att försämra villkoren för det begränsade antal förmedlare av hyresrätter som finns borde lägga fram andra förslag i syfte att motverka den svarta bostadsmarknaden (förslag om tillkännagivande). Motionärerna lämnar flera exempel på åtgärder som de anser bör vidtas. Det gäller bl.a. slopad fastighetsskatt, reformering av PBL, friare hyressättning och tredimensionell fastighetsindelning.

De förslag som motionärerna för fram har tidigare behandlats av riksdagen. Bostadsutskottet har under detta riksmöte avstyrkt motionsförslag angående reformering av PBL och om hyressättningssystemets utformning med hänvisning till bl.a. att frågorna på ett eller annat sätt var föremål för utredning eller beredning (bet. 2002/03:BoU4 respektive bet. 2002/03:BoU7, se även dir. 2002:97 respektive 2003:52). Enligt vad utskottet har erfarit från Regeringskansliet kommer regeringen att under våren lämna en proposition angående tredimensionell fastighetsindelning.

Bostadsutskottet finner för sin del inte tillräckliga skäl för att nu gå motionärerna till mötes och avstyrker därför motionsförslaget.

Utskottet ansluter sig till regeringens bedömningar och tillstyrker därför lagförslaget i denna del.

Undantag från registreringsplikten

Regeringen föreslår att fastighetsmäklare som förmedlar enbart hyresrätter inte skall behöva vara registrerade om de ägnar sig åt enbart

1. kommunal förmedling av hyresrätter,
2. vederlagsfri förmedling av hyresrätter till personer inskrivna vid ett universitet eller en högskola,
3. förmedling av hyresrätter för fritidsändamål,
4. förmedling av hyresrätter till lokaler, eller

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

I motion 2002/03:L15 (m) yrkande 2 begär motionärerna att kommunal förmedling av hyresrätter inte skall vara undantagen från kravet på registrering.

Motion 2002/03:L16 (fp) yrkande 1 innehåller ett liknande yrkande. Förslaget innebär dessutom att vederlagsfri förmedling av hyresrätter till personer inskrivna vid ett universitet eller en högskola inte heller skall vara undantagen från kravet på registrering.

I propositionen anför regeringen att det för kommunal bostadsförmedling redan finns former för insyn och kontroll varför det inte skulle vara rimligt att ålägga tjänstemän som är anställda vid en kommunal bostadsförmedling en registreringsplikt.

Angående förmedling till studenter framhåller regeringen att det är sådan förmedling som bedrivs utan vinstintresse som motiverar ett undantag. Eftersom begreppet vinstintresse emellertid inte är alldeles entydigt och kan ge upphov till tolkningssvårigheter föreslår regeringen i stället att undantaget skall göras beroende av att ersättning inte tas ut för förmedlingen. Enligt regeringens bedömning skulle detta innebära att en verksamhet där det finns rena vinstintressen inte torde kunna bli undantagen från kravet på registrering.

Utskottet ansluter sig till regeringens bedömningar och tillstyrker propositionens lagförslag avseende undantag från registreringsplikten samt avstyrker motionsförslagen.

Lagförslaget i övrigt

Enligt förslaget skall den som avser att förmedla enbart hyresrätter för att kunna bli registrerad som fastighetsmäklare uppfylla samma *villkor* som i fastighetsmäklarlagen ställs på övriga fastighetsmäklare. Regeringen har dock gjort bedömningen att *kraven*, t.ex. på utbildning, i vissa avseenden bör ställas lägre än vad som gäller för övriga fastighetsmäklare.

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

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

Ändringarna föreslås träda i kraft den 1 oktober 2003.

Lagförslaget har i dessa delar inte mött invändningar i motioner och tillstyrks av bostadsutskottet.

Ersättning vid förmedling

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

Enligt 65 § hyreslagen är det straffbart att ställa upp villkor om särskild ersättning för upplåtelse av bostadslägenhet eller för överlåtelse av hyresrätten till en sådan lägenhet. Av 65 a § hyreslagen följer att det i princip är förbjudet att ta emot, träffa avtal om eller begära ersättning av hyressökande för förmedling av en bostadslägenhet. Sådan ersättning får dock utgå vid yrkesmässig bostadsförmedling enligt grunder som föreskrivs av regeringen eller den myndighet som regeringen bestämmer.

För närvarande får ersättning för förmedling tas ut med högst 2 000 kr för omöblerad eller möblerad lägenhet i en- eller flerfamiljshus och 700 kr för möblerat eller omöblerat rum.

Regeringen anser nu att det finns anledning att tillåta något högre ersättning än i dag. Av propositionen framgår att efter det att riksdagen har tagit ställning till de nu aktuella lagförslagen avser regeringen att genom förordningsändringar höja nivån på den ersättning som får tas ut vid yrkesmässig förmedling av hyresrätter. Enligt propositionen bör liksom tidigare rätten att ta ut ersättning vid bostadsförmedling vara knuten till en faktiskt genomförd förmedling.

I motion 2002/03:L15 (m) yrkande 3 anför motionärerna att det inte skall finnas en statligt reglerad taxa för förmedling av hyresrätter. Prissättningen bör i stället vara fri (förslag om tillkännagivande). Motion 2002/03:L16 (fp) yrkande 2 innehåller ett liknande yrkande.

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

Bostadsutskottet ansluter sig till regeringens bedömning angående formerna för bestämmande av förmedlingsersättning och avstyrker därför motionsförslagen.

Stockholm den 8 maj 2003

På bostadsutskottets vägnar

Göran Hägglund

Följande ledamöter har deltagit i beslutet: Göran Hägglund (kd), Owe Hellberg (v), Anders Ygeman (s), Lilian Virgin (s), Marietta de Pourbaix-Lundin (m), Nina Lundström (fp), Siw Wittgren-Ahl (s), Hans Unander (s), Maria Öberg (s), Margareta Pålsson (m), Ingela Thalén (s), Lars Tysklind (fp), Rigmor Stenmark (c), Gunnar Sandberg (s), Peter Danielsson (m) och Helena Hillar Rosenqvist (mp).

Avvikande meningar

1. Fastighetsmäklarlagen (m)

av Marietta de Pourbaix-Lundin (m), Margareta Pålsson (m) och Peter Danielsson (m).

Inledning

Regeringen föreslår nya regler för hyresförmedlare. De nya reglerna syftar till att komma till rätta med oseriösa hyresförmedlare och åstadkomma en ökad samhällskontroll och ett förbättrat konsumentskydd vid förmedling av hyresrätter.

Oseriösa hyresförmedlare har stor betydelse för den svarta bostadsmarknaden, och vi delar helt regeringens vilja att komma till rätta med denna svarta marknad. Men faktum är att den svarta bostadsmarknaden i grunden är ett resultat av alltför mycket regleringar. För att undanröja den svarta bostadsmarknaden krävs därför andra lösningar än de som regeringen föreslår. Regeringen konstaterar också helt riktigt att registreringsplikten ”inte löser problemen med svarthandel med hyresrätter” och tillägger att lagförslaget skall ses som ”en viktig markering från samhällets sida av att oegentligheter inom området hyresförmedling inte accepteras”.

I Stockholms innerstad ligger hyrorna under vad människor i allmänhet är beredda att betala, och inte sällan under hyresnivån i förorterna. Byggandet av nya hyreslägenheter har nästan helt avstannat. Utbudet av hyreslägenheter klarar inte av att möta inflyttningen till staden. I stället kanaliseras nästan all efterfrågan till bostadsrättsmarknaden, med våldsamt stigande överlåtelsepriser som följd. Vidare ökar andrahandsuthyrningen och svarthandeln inom hyreshusbeståndet.

Den bristande dynamiken beror på en kombination av orsaker – allmännyttans hyresledande roll, politiskt bestämda hyror, ett omfattande kommunalt bostadsägande som har givit allmännyttan en monopolliknande ställning på många lokala bostadsmarknader samt det kollektiva förhandlingssystemets sätt att fungera under dessa förutsättningar.

För att komma till rätta med dessa problem krävs adekvata åtgärder.

Hyresrätten måste återupprättas. Subventioner och prisregleringar, vilka har lett till brist på hyresrätter, långa köer och en omfattande svart marknad, måste överges. För att det skall vara möjligt att bygga och förvalta hyresrätter även i framtiden måste i stället en friare hyressättning tillåtas, särskilt i nyproduktion. Som ett led i detta bör allmännyttans hyresnormerande ställning avskaffas.

För att få i gång byggandet krävs även andra förändringar. Plan- och byggprocessen måste reformeras och antalet instanser för överklagande av detaljplan och bygglov minskas. Beskattningen av byggande och boende bör sänkas. Vi anser att fastighetsskatten måste avskaffas. Större möjligheter att

utnyttja strandnära områden för bebyggelse måste tillåtas. Vägnätet bör förbättras för att möjliggöra nya bostadsområden. En lag som möjliggör tredimensionell fastighetsbildning och ägarlägenheter bör omedelbart införas. Ägarlägenheter innebär att människor ges möjligheten att själva äga en lägenhet på samma sätt som en villaägare äger sitt hus.

För att underlätta för unga och studerande att få tag på bostad bör en möjlighet att skattefritt hyra ut del i stadigvarande bostad införas.

Med hänvisning till vad vi nu har anfört tillstyrker vi motion 2002/03:L15 (m) yrkande 1.

Registreringspliktens omfattning

I stället för att, som regeringen föreslår, försämra villkoren för de fåtaliga privata förmedlare av hyresrätter som finns hade vi hellre sett mer genomgripande förslag, i enlighet med vad vi har redovisat ovan, i syfte att ta bort förutsättningarna för en svart bostadsmarknad.

Vi motsätter oss dock inte obligatorisk registrering men vill att undantagskretsen inskränks i förhållande till regeringens förslag. Regeringens förslag innebär bl.a. att registreringstvånget inte skall omfatta kommunal förmedling av hyresrätter.

Vi anser att det skall råda konkurrensneutralitet mellan kommunal och privat verksamhet. Redan i dag brister det i neutralitet mellan kommunala och privata bostadsförmedlingar. Kommunala bostadsförmedlare får t.ex. ta ut en köavgift för att finansiera verksamheten, vilket privata bostadsförmedlare inte får göra. Genom förslaget accentueras den missgynnade ställning som privata förmedlare har. Redan av det skälet anser vi att det inte bör finnas något undantag för kommunal förmedling av hyresrätter.

Med hänvisning till vad vi nu har anfört tillstyrker vi motion 2002/03:L15 (m) yrkande 2 och avstyrker regeringens förslag till den del det innebär att kommunal förmedling av hyresrätter undantas från registreringsskyldighet.

Vidare tillstyrker vi förslaget i motion 2002/03:L16 (fp) yrkande 1, till den del det avser undantag för kommunala förmedlingar, och avstyrker det i övrigt.

2. Fastighetsmäklarlagen (fp)

av Nina Lundström (fp) och Lars Tysklind (fp).

Inledning

Folkpartiet liberalerna delar regeringens uppfattning att det finns ett behov av en reglering av hyresförmedlingsverksamheten.

Vi anser det dock inte vara ett bärande skäl för lagförslaget att – som regeringen anför – etablera någon form av insyn i och samhällskontroll av verksamheten. I stället talar det andra skälet som regeringen nämner, ett bättre konsumentskydd, för ett genomförande av förslaget. Vidare anser vi förslaget

ha det positiva med sig att det kan vara till nytta för den seriöst bedrivna hyresförmedlingsverksamheten.

Det är lämpligt att som regeringen föreslår genomföra förslaget genom ändringar i fastighetsmäklarlagen. Utformningen av reglerna framstår, förutom vad gäller undantagskretsen, som välmotiverad.

Registreringspliktens omfattning

Regeringens förslag innehåller ett antal undantag från registreringstvånget. Bland annat görs undantag för kommunal förmedling av hyresrätter och vederlagsfri förmedling av hyresrätter till personer inskrivna vid ett universitet eller en högskola. Beträffande dessa två undantag har vi en annan uppfattning än regeringen.

Vi anser att det skall råda konkurrensneutralitet mellan offentlig och privat verksamhet. Redan i dag brister det i neutralitet mellan kommunala och privata bostadsförmedlingar. Kommunala bostadsförmedlare får t.ex. ta ut en köavgift för att finansiera verksamheten, vilket privata bostadsförmedlare inte får göra. Genom förslaget accentueras den missgynnade ställning som privata förmedlare har. Redan av det skälet anser vi att det inte bör finnas något undantag för kommunal förmedling av hyresrätter.

Vi anser vidare att undantagskretsarna bör bedömas ur ett konsumentperspektiv. Ur ett sådant perspektiv är det inte någon skillnad om hyresförmedlingen utövas av privata företag eller kommunala hyresförmedlingar. Det är inte heller någon skillnad om en verksamhet är vederlagsfri eller inte. Kraven som bör ställas på verksamheterna är desamma.

Att koppla ett undantag till en bostadssökandes situation, som görs i punkten 2 (förmedling till personer inskrivna vid universitet eller högskola), förefaller dessutom opraktiskt och torde kunna föra med sig tillämpningsproblem.

Vi anser således att kommunal förmedling av hyresrätter liksom vederlagsfri förmedling av hyresrätter till personer inskrivna vid ett universitet eller en högskola icke skall vara undantagna från kravet på registrering.

Vi avstyrker därför propositionens förslag i den del som gäller undantag från kravet på registrering enligt den föreslagna 5 § andra stycket 1 och 2 samt tillstyrker motionerna 2002/03:L16 (fp) yrkande 1 och 2002/03:L15 (m) yrkande 2.

Regeringens förslag i övrigt tillstyrker vi.

3. Ersättning vid förmedling (m, fp, kd, c)

av Göran Hägglund (kd), Marietta de Pourbaix-Lundin (m), Nina Lundström (fp), Margareta Pålsson (m), Lars Tysklind (fp), Rigmor Stenmark (c) och Peter Danielsson (m).

En enhetstaxa för hyresrättsförmedling tar inte hänsyn till vilka omkostnader som är förknippade med tjänsten, eller vilken servicegrad som erbjuds. Sannolikt finns behov, hos både uthyrare och bostadssökande, av hjälp med t.ex. upprättande av kontrakt, juridisk rådgivning eller praktiska göromål i samband med flytt. Det vore därför bättre om berörda parter fick fritt komma överens om ersättningsnivåerna.

Enligt regeringen skall samma villkor ställas på förmedlare av hyresrätter som nu ställs på fastighetsmäklare. Det innebär bl.a. att förmedlaren skall ha en försäkring för att täcka eventuella skadeståndsanspråk. De fastighetsmäklare som förmedlar fastigheter har möjlighet att ta ut väsentligt högre arvoden än hyresförmedlare och har goda möjligheter att finansiera en sådan försäkring. En enhetligt fastställd förmedlingsavgift för hyresrättsförmedlare framstår även på grund av detta som mindre lämplig.

Vi delar således inte regeringens uppfattning att nivån på den ersättning som får tas ut vid yrkesmässig bostadsförmedling även i fortsättningen skall fastställas av en statlig myndighet.

Vi vill inte ha en statligt reglerad taxa för förmedling av hyresrätter. Vi anser i stället, liksom ett flertal remissinstanser, att det skall införas fri prissättning.

Med hänvisning till det anförda tillstyrker vi motionerna 2002/03:L15 (m) yrkande 3 och 2002/03:L16 (fp) yrkande 2.

Elanders Gotab, Stockholm 2003