



Ny fastighetsmäklarlag

Sammanfattning

I detta betänkande behandlar utskottet regeringens proposition 2010/11:15 *Ny fastighetsmäklarlag* jämte en motion som väckts med anledning av propositionen.

I propositionen föreslår regeringen att en ny fastighetsmäklarlag ska antas av riksdagen. Den nya lagen ska gälla förmedling som riktas till eller utförs åt både konsumenter och näringsidkare. Förslaget syftar till att ge enskilda trygghet i samband med fastighetsaffärer som sker genom fastighetsmäklares förmedling och att ge goda förutsättningar för mäklare att bedriva sin verksamhet. Det föreslås tydligare regler för mäklarens roll som opartisk mellanman.

I förhållande till nuvarande lag innebär förslaget att mäklaren får något ökade möjligheter att ägna sig åt annan verksamhet än fastighetsförmedling utan att det ska anses rubba förtroendet för mäklaren. Enligt lagförslaget klargörs att mäklaren inom ramen för god fastighetsmäklarsed särskilt ska beakta uppdragsgivarens ekonomiska intressen. Mäklaren ska inte i anslutning till förmedlingsuppdraget få köpa en fastighet som mäklaren har eller har haft i uppdrag att förmedla och inte heller förmedla en fastighet till eller från någon närstående, vilket också gäller för andra förmedlingsobjekt. Mäklaren ska vara skyldig att föra anteckningar över förmedlingsuppdraget och upprätta en förteckning över de anbud som lämnas. Dokumentation ska överlämnas till säljaren och köparen.

Vidare innehåller regeringens förslag regler som ska förbättra informationen till säljare och köpare. Särskilda regler för bostadsrätter föreslås, bl.a. i detta avseende. Dessutom anges i den nya lagen inom vilken tid en köpare eller säljare som vill kräva skadestånd av mäklaren ska underrätta denne. Även den bortre tidsgräns när fordringar mot mäklaren inte längre får göras gällande tydliggörs.

Det föreslås även att påföljderna återkallelse av registrering och varning ska kompletteras med en ny påföljd, erinran.

Den nya fastighetsmäklarlagen föreslås träda i kraft den 1 juli 2011. Propositionen innehåller ett lagförslag med ett ikraftträdande redan den 1 april 2011.

Utskottet tillstyrker enhälligt regeringens lagförslag, dock att utskottet föreslår ett par mindre redaktionella ändringar och i ett eget förslag samordnar ett av regeringens förslag med tidigare lagändringar, samt avstyrker motionen.

Betänkandet innehåller en reservation.

Innehållsförteckning

Sammanfattning	1
Utskottets förslag till riksdagsbeslut	4
Redogörelse för ärendet	5
Ärendet och dess beredning	5
Utskottets överväganden	7
En ny fastighetsmäklarlag	7
Fastighetsmäklarens ställning som opartisk mellanman	11
Reservation	14
Fastighetsmäklarens ställning som opartisk mellanman, punkt 2 (V)	14
<i>Bilaga 1</i>	
Förteckning över behandlade förslag	16
Propositionen	16
Följdmotionen	16
<i>Bilaga 2</i>	
Regeringens lagförslag	17
<i>Bilaga 3</i>	
Utskottets lagförslag	27

Utskottets förslag till riksdagsbeslut

1. En ny fastighetsmäklarlag

Riksdagen antar regeringens förslag till

1. fastighetsmäklarlag med den ändringen att ordet ”rakt” i 12 § första stycket 2 ska bytas ut mot ”rätt”,
2. lag om ändring i lagen (2000:1175) om talerätt för vissa utländska konsumentmyndigheter och konsumentorganisationer,
3. lag om ändring i lagen (2009:62) om åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism med den ändringen att 1 kap. 2 § får den lydelse som utskottet föreslår i bilaga 3.

Därmed bifaller riksdagen delvis proposition 2010/11:15.

2. Fastighetsmäklarens ställning som opartisk mellanman

Riksdagen avslår motion 2010/11:C3.

Reservation (V)

Stockholm den 8 februari 2011

På civilutskottets vägnar

Maryam Yazdanfar

Följande ledamöter har deltagit i beslutet: Maryam Yazdanfar (S), Jan Ertsborn (FP), Magdalena Andersson (M), Anti Aysan (M), Maria Abrahamsson (M), Eva Bengtson Skogsberg (M), Jonas Gunnarsson (S), Hannah Bergstedt (S), Per Lodenius (C), Yilmaz Kerimo (S), Margareta Cederfelt (M), Jan Lindholm (MP), Otto von Arnold (KD), Carina Herrstedt (SD), Marianne Berg (V), Katarina Köhler (S) och Luciano Astudillo (S).

Redogörelse för ärendet

Ärendet och dess beredning

Genom lagen (1984:81) om fastighetsmäklare infördes regler för fastighetsmäklare. Dessförinnan ställdes i lagstiftningen inga särskilda krav på den som ville ägna sig åt fastighetsmäklarverksamhet. Den 1 oktober 1995 ersattes 1984 års lag av den nuvarande fastighetsmäklarlagen (1995:400). Kort tid efter det att denna lag hade trätt i kraft beslutade riksdagens lagutskott att utvärdera effekterna av den nya lagen för att bedöma om syftet med lagen hade uppnåtts. Resultatet av utvärderingen återgavs i betänkandet *Utvärdering av fastighetsmäklarlagen, m.m.* (bet. 1997/98:LU15). Med anledning av ett riksdagens tillkännagivande i enlighet med vad som föreslagits i detta betänkande (rskr. 1997/98:158) tillkallade regeringen 1998 en särskild utredare med uppdrag att göra en översyn av Fastighetsmäklarnämndens tillsyn över fastighetsmäklare (dir. 1998:96). Uppdraget redovisades i betänkandet *Fastighetsmäklarnämnden – effektivare tillsyn* (SOU 1999:35). Utredaren påtalade vissa brister i fastighetsmäklarlagen och föreslog att lagen skulle ses över. I december 2005 tillkallade regeringen en särskild utredare med uppdrag att se över fastighetsmäklarlagen. Utgångspunkterna för utredarens uppdrag var att lagstiftningen ska ge konsumenter ett gott skydd anpassat till rådande förhållanden vid affärer som avser det egna boendet och att fastighetsmäklare ska ges goda förutsättningar att bedriva sin verksamhet (dir. 2005:140). Utredningen antog namnet Fastighetsmäklarutredningen. Fastighetsmäklarnämnden har i skrivelser till Justitiedepartementet väckt frågan om omfattningen av nämndens tillsyn och om byte av namn på myndigheten. Även Mäklarsamfundet har till departementet i skrivelser framfört synpunkter på lagens utformning. Riksrevisionen överlämnade i maj 2007 till regeringen rapporten *Den största affären i livet – Tillsyn över fastighetsmäklare och enskildas möjligheter till tvistelösning* (RiR 2007:7). Rapporten innehåller rekommendationer till ändringar i fastighetsmäklarlagen och överlämnades i juni 2007 i de delar som avsåg fastighetsmäklarlagen till Fastighetsmäklarutredningen. Fastighetsmäklarutredningen lämnade i januari 2008 i betänkandet *Fastighetsmäklaren och konsumenten* (SOU 2008:6) förslag till en ny fastighetsmäklarlag. Betänkandet har remissbehandlats.

Statskontoret, som på regeringens uppdrag har genomfört en analys av Fastighetsmäklarnämnden, överlämnade den 30 augusti 2010 till regeringen rapporten *Myndighetsanalys av Fastighetsmäklarnämnden* (2010:18). Rapporten bereds vidare inom Regeringskansliet.

Regeringens förslag till riksdagsbeslut i proposition 2010/11:15 *Ny fastighetsmäklarlag* framgår av *bilaga 1* och dess lagförslag av *bilaga 2*. En motion har väckts med anledning av propositionen. Motionsförslaget framgår av *bilaga 1*.

Propositionen omfattar förutom en följdändring till den nya fastighetsmäklarlagen också ändringar i lagen (2000:1175) om talerätt för vissa utländska konsumentmyndigheter och konsumentorganisationer.

Regeringen har som en del av sin beredning av propositionens lagförslag inhämtat ett yttrande från Lagrådet. Förslaget till lag om ändring i lagen om talerätt för vissa utländska konsumentmyndigheter och konsumentorganisationer har dock bedömts vara av sådan sakligt och lagtekniskt enkel beskaffenhet att Lagrådet inte hörts över detta förslag.

Till utskottet har inkommit en skrivelse som gäller utformningen av 10 och 23 §§ i regeringens förslag till ny fastighetsmäklarlag.

Utskottets överväganden

Utskottets förslag i korthet

Riksdagen antar regeringens lagförslag med av utskottet föreslagna ändringar som är dels redaktionella, dels påkallade av tidigare lagändringar, samt avslår en motion om utredningsinsatser avseende fastighetsmäklarens ställning som opartisk mellanman.

Jämför reservationen (V).

En ny fastighetsmäklarlag

Bakgrund

Den nuvarande fastighetsmäklarlagen (1995:400) innehåller både näringsrättliga och civilrättsliga bestämmelser. De näringsrättsliga bestämmelserna innehåller de krav som uppställs för att Fastighetsmäklarnämnden ska kunna registrera en person som fastighetsmäklare och de förutsättningar under vilka nämnden ska kunna återkalla en registrering samt regler om tillsyn. De civilrättsliga bestämmelserna om fastighetsmäklarens uppdrag och ersättning för uppdraget rör huvudsakligen förhållandet mellan mäklaren och uppdragsgivaren (normalt säljaren). De får även betydelse i förhållandet mellan mäklaren och uppdragsgivarens motpart (normalt köparen) eftersom lagen föreskriver att mäklaren ska tillvarata både säljarens och köparens intressen.

Fastighetsmäklarlagen är en konsumenträttslig skyddslagstiftning vars huvudsakliga syfte är att tillförsäkra enskilda personer ett tillfredsställande skydd när de anlitar en mäklares tjänster (prop. 1994/95:14 s. 13). En god standard inom mäklarkåren är särskilt viktig därför att en fastighetsaffär är av stor betydelse för enskilda människor och för att de frågor som har samband med en fastighetsöverlåtelse inte sällan är komplicerade och svåra att tränga in i för konsumenterna.

Fastighetsmäklarlagen är tillämplig på fastighetsmäklare, varmed avses fysiska personer som yrkesmässigt förmedlar fastigheter, delar av fastigheter, byggnader på annans mark, tomträtter, bostadsrätter, andelsrätter avseende lägenhet, arrenderätter eller hyresrätter. Vissa bestämmelser ska dock inte tillämpas vid förmedling av arrenderätt eller hyresrätt. Enligt lagens förarbeten tar uttrycket förmedla sikte på en sådan verksamhet som går ut på att anvisa uppdragsgivaren en motpart med vilken uppdragsgivaren kan träffa avtal om överlåtelse (prop. 1994/95:14 s. 63 och 1983/84:16 s. 27). Övrigt bistånd som mäklaren kan lämna och som är av betydelse för tillkomsten av avtalet är inte förmedling i lagens mening.

En mäklares uppdragsgivare kan vara antingen en säljare eller en köpare. Det har blivit vanligare att mäklare får uppdrag från köpare. Lagen ska tillämpas oavsett var förmedlingsobjektet är beläget om en väsentlig del av mäklarens uppdrag utförs i Sverige.

Om inte annat anges i fastighetsmäklarlagen får bestämmelserna i den inte frångås till nackdel för en konsument som köper en fastighet huvudsakligen för enskilt bruk eller som säljer en fastighet som han eller hon har haft huvudsakligen för enskilt bruk.

Enligt fastighetsmäklarlagen ska en fastighetsmäklare vara registrerad hos Fastighetsmäklarnämnden. Undantagna från registreringskyldigheten är advokater och vissa hyresförmedlare. För att registreras som fastighetsmäklare krävs att mäklaren (1) inte är underårig, försatt i konkurs eller underkastad näringsförbud eller har förvaltare enligt 11 kap. 7 § föräldrabalken, (2) har viss föreskriven ansvarsförsäkring, (3) har tillfredsställande utbildning, (4) avser att vara yrkesverksam som fastighetsmäklare samt (5) är redbar och i övrigt lämplig som fastighetsmäklare (6 §). En registrering ska avse antingen yrkesmässig förmedling av samtliga förmedlingsobjekt som anges i lagen (fullständig registrering) eller yrkesmässig förmedling av enbart hyresrätter (registrering för hyresförmedlare). Det är straffbart att uppsåtligt yrkesmässigt förmedla de objekt som anges i lagen utan att vara registrerad som fastighetsmäklare. Den registrerade står under tillsyn av Fastighetsmäklarnämnden och är skyldig att låta nämnden granska handlingar som hör till verksamheten. Fastighetsmäklarnämnden ska återkalla registreringen för den som inte längre uppfyller kraven för registrering eller handlar i strid mot lagen. Om det kan anses tillräckligt får nämnden, i stället för att återkalla registreringen, meddela varning. Är förseelsen ringa får påföljd underlåtas. Fastighetsmäklarnämndens beslut får överklagas.

Fastighetsmäklare ska utföra sitt uppdrag omsorgsfullt och i allt iaktta god fastighetsmäklarsed. Vid utförandet av uppdraget ska mäklaren tillvarata både säljarens och köparens intressen. Fastighetsmäklaren ska ge såväl köpare som säljare de råd och upplysningar de kan behöva om fastigheten och andra förhållanden som har samband med överlåtelsen. Mäklaren ska också verka för att säljaren före överlåtelsen lämnar de uppgifter om fastigheten som kan antas vara av betydelse för köparen, liksom att köparen före förvärvet undersöker eller låter undersöka fastigheten. Mäklaren är skyldig att kontrollera vem som har rätt att förfoga över fastigheten och vilka inteckningar, servitut och andra rättigheter som belastar fastigheten. Vid förmedling till en konsument ska mäklaren tillhandahålla köparen en skriftlig beskrivning av objektet med visst innehåll och en beräkning av personens boendekostnader. Normalt får samtliga spekulanter en s.k. tillsalubeskrivning som till innehållet motsvarar en objektsbeskrivning med den skillnaden att uppgifter om säljarens identitet inte finns med. 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.

Lagen innehåller bestämmelser om förbud mot självinträde. Det innebär att en fastighetsmäklare inte får köpa en fastighet som han eller hon har i uppdrag att förmedla. Mäklaren får inte heller förmedla en fastighet till någon närstående. Syftet med förbudet är att undvika möjliga intressekonflikter. En mäklare som avsäger sig ett förmedlingsuppdrag för att han eller hon själv eller någon närstående ska förvärva fastigheten ska anmäla förvärvet till Fastighetsmäklarnämnden. En fastighetsmäklare får inte heller bedriva handel med fastigheter. Det är vidare förbjudet för en mäklare att ägna sig åt annan verksamhet som är ägnad att rubba förtroendet för honom eller henne som mäklare. Syftet med detta förbud är att hindra att en mäklare i kombination med sin förmedlingsverksamhet driver verksamhet som kan ge anledning till misstanke om att mäklaren påverkas av ovidkommande intressen och att den opartiska ställningen äventyras. Fastighetsmäklaren får inte företräda köpare eller säljare som ombud. Mäklaren får dock åta sig att utföra begränsade åtgärder i den mån god fastighetsmäklarsed medger det.

En mäklare som uppsåtligt eller av oaktsamhet åsidosätter sina skyldigheter enligt lagen ska ersätta den skada som till följd av detta drabbar köparen eller säljaren. Ersättningsskyldigheten gäller även mot presumtiva köpare och säljare (prop. 1994/95:14 s. 82 och 1983/84:16 s. 42). I lagen saknas särskilda preskriptionsbestämmelser. Fastighetsmäklarens ersättning ska, om inte annat har avtalats, beräknas efter viss procent på köpeskillingen. Om en mäklares insatser inte resulterar i någon försäljning blir han eller hon normalt utan ersättning.

Propositionen

I propositionen föreslår regeringen en ny fastighetsmäklarlag som ska ersätta den nuvarande lagen från 1995. Den nya fastighetsmäklarlagen ska, liksom 1995 års fastighetsmäklarlag, gälla för förmedling som riktas till eller utförs åt både konsumenter och näringsidkare. Förslaget syftar till att ge enskilda trygghet i samband med fastighetsaffärer som sker genom fastighetsmäklares förmedling. Vidare ska mäklare ges goda förutsättningar att bedriva sin verksamhet. Det föreslås tydligare regler för mäklarens roll som opartisk mellanman. En praktiskt viktig nyhet i förhållande till 1995 års lag är att mäklaren får något ökade möjligheter att ägna sig åt annan verksamhet än fastighetsförmedling, dvs. sidoverksamhet, utan att det ska anses rubba förtroendet för mäklaren. Det klargörs att mäklaren inom ramen för god fastighetsmäklarsed särskilt ska beakta uppdragsgivarens ekonomiska intressen. Mäklaren får inte i anslutning till förmedlingsuppdraget köpa en fastighet som mäklaren har eller har haft i uppdrag att förmedla och inte heller förmedla en fastighet till eller från någon närstående. Mäklaren ska vara skyldig att föra anteckningar över förmedlingsupp-

draget och upprätta en förteckning över de anbud som lämnas på fastigheten. Dokumentationen ska överlämnas till säljaren och köparen. Vidare föreslås regler som ska förbättra informationen till säljare och köpare. Mäklaren blir skyldig att i fler avseenden lämna information skriftligen, t.ex. om en köpars ansvar för att undersöka fastigheten. Den beskrivning av fastigheten som mäklaren ska ge en konsument (objektsbeskrivningen) ska innehålla fler uppgifter än i dag, t.ex. om gemensamhetsanläggningar och driftskostnader. Särskilda regler för bostadsrätter föreslås, bl.a. om vilken information objektsbeskrivningen ska innehålla. Dessutom ska det i den nya lagen anges inom vilken tid en köpare eller säljare som vill kräva skadestånd av mäklaren ska underrätta denne. Även den bortre tidsgräns när fordringar mot mäklaren inte längre får göras gällande tydliggörs. Det föreslås även att påföljderna återkallelse av registrering och varning ska kompletteras med en ny påföljd, erinran. Den nya fastighetsmäklarlagen föreslås träda i kraft den 1 juli 2011.

Propositionen omfattar förutom en följdändring till den nya fastighetsmäklarlagen också ändringar i lagen (2000:1175) om talerätt för vissa utländska konsumentmyndigheter och konsumentorganisationer som ska träda i kraft den 1 april 2011.

Utskottets ställningstagande

I den motion som har väckts anförs inte någonting emot att riksdagen antar propositionens lagförslag. Motionen behandlar utskottet nedan.

I en skrivelse har det lämnats synpunkter i fråga om utformningen av två paragrafer i regeringens förslag till fastighetsmäklarlag. Synpunkterna avser sådana delar av paragraferna som har sin motsvarighet i 1995 års fastighetsmäklarlag. Av skrivelsen framgår att en kopia sänts till Justitiedepartementet. Utskottet utgår från att man inom Regeringskansliet i lämpligt sammanhang kommer att överväga vad som framförts i skrivelsen.

Utskottet anser att riksdagen av de skäl som anges i propositionen bör anta den nya fastighetsmäklarlagen och de lagändringar som i övrigt föreslås av regeringen. Av kongruensskäl föreslår utskottet en mindre ändring av ordalydelsen i förslaget avseende 12 § första stycket 2 fastighetsmäklarlagen (jfr den följande punkten i paragrafen). Utskottet har därutöver uppmärksammat att regeringen i fråga om den föreslagna ändringen av 1 kap. 2 § lagen (2009:62) om åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism inte beaktat den lydelse paragrafen erhållit genom ett tidigare riksdagsbeslut (SFS 2010:764). Dessutom har regeringen i proposition 2010/11:23 föreslagit en ändring av samma paragraf med ett ikraftträdande den 1 januari 2011 vilket bifallits av riksdagen (SFS 2010:1868). En samordning bör ske med det senast nämnda beslutet, vilket bygger på den lydelse paragrafen fått genom det först nämnda. En redaktionell ändring bör därutöver göras i punkt 5. Utskottet har därför upprättat ett eget för-

slag till ändring av denna paragraf, vilket bör antas av riksdagen, se *bilaga* 3. Utskottets förslag till riksdagsbeslut innebär att propositionen endast bifalls delvis.

Fastighetsmäklarens ställning som opartisk mellanman

Motionen

I motion 2010/11:C3 av Amineh Kakabaveh m.fl. (V) ifrågasätts att fastighetsmäklaren i förhållande till både säljare och köpare ska inta en ställning av opartisk mellanman och görs gällande att ett tydligare och mer renodlat partsförhållande skulle gynna konsumentintresset men även stärka mäklarnas yrkesetiska anseende. Det föreslås att en översyn görs av frågeställningen. Ett klarare partsförhållande ger enligt motionärerna anledning till en förnyad utvärdering av konsumentskyddet, t.ex. frågor som rör formerna för budgivning, mäklarnas utbildning, sidouppdrag m.m.

Utskottets ställningstagande

Det har i olika sammanhang ifrågasatts om mäklarens nuvarande ställning som opartisk mellanman ger förutsättningar för att både säljares och köparens intressen beaktas på bästa sätt. Frågan om bestämmelserna om mäklarens förhållande till säljare och köpare behöver ändras behandlades av Fastighetsmäklarutredningen. Enligt kommittédirektiven var utgångspunkten dock att mäklaren även i fortsättningen ska ta till vara båda parter intressen. Utredningen fann det ändå lämpligt att redovisa vissa överväganden i den inledningsvis nämnda frågan och anförde följande.

Ett argument som framförts för att ändra mäklarens roll till att vara uppdragsgivarens ombud är att en mäklare då med större tydlighet kan företräda sin uppdragsgivare i ett förhållande där parternas intressen, i vart fall i den affärsmässiga delen, sinsemellan är oförenliga. Det kan också ifrågasättas om en säljare, som normalt är mäklarens uppdragsgivare, ensam ska betala mäklaren ersättning för att han eller hon ska ta till vara även köparens intresse. En ändring av mäklarens ställning skulle vidare kunna vara en fördel för uppdragsgivarens motpart eftersom det blir tydligare att han eller hon eventuellt behöver skaffa sig sakkunskap om tekniska och juridiska frågor genom en egen rådgivare. Motparten skulle dessutom då själv få välja sin rådgivare. En ordning som innebär att det normalt vid en förmedling medverkar två mäklare eller två rådgivare behöver inte heller med nödvändighet medföra märkbart ökade sammanlagda kostnader för köparen och säljaren utan framförallt en annan fördelning av kostnaderna för mäklararvodena mellan parterna. Lagstiftningen skulle vid en förändring av mäklarens roll dessutom i större omfattning komma att stå i överensstämmelse med utländsk rätt. Det skulle kunna förenkla förfarandet vid internationella förmedlingsuppdrag.

Å andra sidan finns flera skäl för att mäklaren även i fortsättningen ska ta till vara båda parter intressen. En mäklare vidtar ofta under förmedlingsuppdraget en rad åtgärder, bl.a. sammanställer han eller hon fakta, marknadsför objektet, ger upplysningar om allmän prisnivå, handhar budgivning, förmedlar kontakt med kredit- och försäkringsgi-

vare och hjälper parterna att upprätta köpehandlingar som uppfyller lagens krav. När mäklaren utför dessa uppgifter hjälper han eller hon i stora delar båda parter. Det ligger ett värde i att mäklaren är skyldig att beakta båda parters intresse. Om mäklaren endast skulle tillvarata den ena partens intressen och motparten inte har en egen rådgivare skulle det nämligen, på samma sätt som vid bostadsöverlåtelse eller bostadsupplåtelse i många av de övriga europeiska länderna, behövas en opartisk person som hjälper till med en del av åtgärderna bl.a. med upprättande av de nödvändiga kontraktshandlingarna. Det förhållandet att det i många fall är motparten som trots allt mer eller mindre direkt i slutändan betalar mäklarens ersättning talar också för att mäklaren inte endast ska se till sin uppdragsgivares intressen. Med en och samma person som utför samtliga i förmedlingsuppdraget ingående åtgärder blir det generellt sett enklare och billigare för konsumenterna vid bostadsaffärer. Kostnaderna blir lägre eftersom två mäklare i längden inte kan arbeta för samma ersättning som en. Balansen mellan parterna skulle också snedvridas om den ena parten inte anser sig ha råd med en egen rådgivare, t.ex. den som för första gången köper en bostad och inte har någon vinst från en egen försäljning eller andra medel att betala ett mäklararvode med. Utanför de större orterna finns risk att det varken finns betalningsutrymme eller etableringsintresse för både köp- och säljmäklare. Båda parter har dessutom redan i dag möjlighet att anlita ett eget ombud. Gällande ordning hindrar ju inte att parterna anlitar var sin mäklare eller någon annan rådgivare. I Danmark, där en fastighetsmäklare i första hand ska ta tillvara sin uppdragsgivares intressen, vänder sig motparten i praktiken relativt sällan till en egen fastighetsmäklare för rådgivning utan oftast till en bank, sakkunnig eller advokat.

Det är inte heller säkert att en ordning i vilken parterna har varsin mäklare eller rådgivare skulle medföra en minskning av antalet tvister mellan parterna. För en konsument torde det även vara en fördel att vid en tvist om fastighetsförmedlingen endast ha en person, som ansvarar för samtliga i processen ingående åtgärder, att vända sig mot. Vi ser mot denna bakgrund inte skäl att nu frånga ordningen att en mäklare i huvudsak ska ta till vara båda parters intressen. För att uppnå en större tydlighet beträffande den praktiska innebörden av kraven bör dock mäklarens skyldigheter i olika avseenden anges tydligare.

Såsom uppmärksammas i propositionen förekommer det att personer yrkesmässigt ägnar sig åt att som ombud för säljare överlåta fastigheter, även om det är sällsynt. Utredningen har påpekat att sådana ombud sällan har ansvarsförsäkring och därmed kan åta sig uppdrag till lägre arvode än registrerade fastighetsmäklare. Utredningen har ansett att konsumenter bör få möjlighet att välja om de vill anlita ett ombud utan ansvar enligt fastighetsmäklarlagen som tar mindre betalt än en traditionell fastighetsmäklare och föreslog därför att den nya lagen inte ska omfatta sådan verksamhet. Utredningen gjorde bedömningen att en person som företräder en säljare på det sätt som ett ombud gör inte kan sägas sammanföra säljare och köpare, eftersom ombudet ju i detta sammanhang representerar säljaren; ombudet bedriver ingen fastighetsförmedling i lagens mening.

Regeringen instämmer i propositionen i den tveksamhet som Fastighetsmäklarförbundet och Mäklarsamfundet har haft mot utredningsförslaget i denna del. Regeringen anför bl.a. följande. Fastighetsmäklarlagen bygger

på tanken att både köpare och säljare ska kunna förlita sig på mäklaren som en sakkunnig och opartisk mellanman. En fastighetsmäklare har enligt lagen skyldigheter mot båda parter, och ansvarsförsäkringen täcker både en säljares och en köpares skadeståndskrav mot mäklaren. Genom att säljare och köpare slipper ha var sitt ombud begränsas deras kostnader. Om det var möjligt att yrkesmässigt åta sig att som ombud överlåta fastigheter utan att omfattas av lagens krav, skulle parterna gå miste om det konsumentskydd som lagen ger. Den föreslagna ordningen riskerar också att leda till en utveckling där även köparen anser att han eller hon måste anlita ett ombud som motvikt till säljarens ombud. Enligt regeringen bör det därför inte införas något undantag för dessa situationer. Om det bedrivs verksamhet som enligt normala bedömningsgrunder i realiteten är förmedling, bör det även fortsättningsvis för lagens tillämpning enligt regeringens mening inte spela någon roll om uppdragsgivaren har lämnat en fullmakt eller inte.

Som framgått innebär regeringens förslag att fastighetsmäklarnas verksamhet och ställning som opartisk mellanman har värnats. Utskottet har genom sin tillstyrkan av den nya fastighetsmäklarlagen intagit samma ståndpunkt som regeringen.

Mot den angivna bakgrunden finns det inte skäl att närmare överväga frågeställningen om huruvida den grundläggande tanken i fastighetsmäklarlagen om att mäklaren så långt som möjligt ska vara en opartisk mellanman som förmedlar kontakt mellan parterna ska överges. Utskottet anser således att riksdagen inte bör gå motionärerna till mötes i fråga om den föreslagna översynen. Motionen avstyrks.

Utskottet vill uppmärksamma att den nya fastighetsmäklarlagen innehåller förändringar i förhållande till 1995 år lag som syftar till att förebygga och undvika möjliga intressekonflikter.

Reservation

Fastighetsmäklarens ställning som opartisk mellanman, punkt 2 (V)

av Marianne Berg (V).

Förslag till riksdagsbeslut

Jag anser att förslaget till riksdagsbeslut under punkt 2 borde ha följande lydelse:

Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i reservationen. Därmed bifaller riksdagen motion 2010/11:C3.

Ställningstagande

Den av utskottet tillstyrkta nya fastighetsmäklarlagen innebär att mäklaren egentligen är en försäljare, bl.a. med möjlighet till sidouppdrag, och att köparens ekonomiska intressen ska beaktas. I vissa avseenden blir lagen en tydligare konsumentlag. Mäklaren ska t.ex. upprätta en förteckning över de anbud som lämnats, vilket jag anser är bra.

Samtidigt bygger den nya lagen på den grundläggande tesen om att mäklaren ska vara en opartisk och oberoende mellanman i förhållande till både köpare och säljare. Fastighetsmäklarens ställning som mellanman har funnits i svensk rätt sedan länge.

Det finns anledning att fråga sig hur många människor som tror att en fastighetsmäklare är neutral i utövandet av sitt uppdrag och inte prioriterar säljarens intresse framför köparens.

Bland andra lyfter bostadsrättsorganisationen SBC i sitt remissyttrande fram den av mig berörda problemställningen. Enligt organisationen är det en självklarhet att köpare och säljare har olika intressen. SBC uppmärksammar att det är en omöjlig situation för en mäklare att vara neutral och objektiv samt att den som förlorar på denna illusoriska opartiskhet är köparen; köparen så att säga sänker garden inför den ”opartiska” mäklaren.

Kungliga Tekniska högskolan (KTH) anger i sitt remissvar att kravet på opartiskhet skulle kunna vara hållbart om arvodet till mäklaren skulle vara fast och betalades av säljaren och köparen med hälften var. Så brukar dock inte arvoden bestämmas, och det finns då heller inget ekonomiskt incitament för mäklaren att vara opartisk.

Jag anser att SBC och andra remissinstanser har starkt bärande argument i frågan om mäklarnas opartiskhet. Det finns därför skäl att se över frågan. Det finns vidare anledning att anta att ett tydligt partsförhållande skulle ge alla inblandade en realistisk uppfattning om vad fastighetsförmedling innebär, vilket skulle ge en bättre utgångspunkt för hur de ska agera. Ett tydligare partsförhållande skulle enligt min mening gynna konsumentin-

tresset men även stärka mäklarnas yrkesetiska anseende. Ett sådant partsförhållande ger anledning till en förnyad utvärdering av konsumentskyddet, t.ex. kring frågor som rör formerna för budgivning, mäklarnas utbildning, sidouppdrag m.m. En utredning bör tillsättas för att göra den av mig förordade översynen.

Jag föreslår att riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad jag framför. Därmed bifaller riksdagen V-motionen.

BILAGA 1

Förteckning över behandlade förslag

Propositionen

Proposition 2010/11:15 Ny fastighetsmäklarlag:

Riksdagen antar regeringens förslag till

1. fastighetsmäklarlag,
2. lag om ändring i lagen (2000:1175) om talerätt för vissa utländska konsumentmyndigheter och konsumentorganisationer,
3. lag om ändring i lagen (2009:62) om åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism.

Följdmotionen

2010/11:C3 av Amineh Kakabaveh m.fl. (V):

Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i motionen om fastighetsmäklares roll som opartisk mellanman.

BILAGA 2

Regeringens lagförslag

I Förslag till fastighetsmäklarlag

Härigenom föreskrivs följande.

Lagens tillämpningsområde

1 § Denna lag gäller en fysisk persons yrkesmässiga förmedling av fastigheter, delar av fastigheter, bostadsrätter, byggnader på annans mark, tomträtter, andelsrätter avseende lägenhet, arrenderätter eller hyresrätter. Den som bedriver sådan verksamhet kallas fastighetsmäklare.

Med förmedling avses 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.

2 § 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 18 §, 22 § och 23 § 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.

3 § 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 lagen (1998:167) om tillämplig lag för avtalsförpliktelser eller Europaparlamentets och rådets förordning (EG) nr 593/2008 av den 17 juni 2008 om tillämplig lag för avtalsförpliktelser (Rom I)¹.

Avtalsvillkor och lagens tvingande verkan

4 § 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

5 § Varje fastighetsmäklare ska vara registrerad hos Fastighetsmäklarnämnden.

¹ EUT L 177, 4.7.2008, s. 6 (Celex 32008R0593).

Skyldigheten att vara registrerad gäller inte advokater och inte heller sådana fastighetsmäklare som 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.

Registreringen ska avse antingen yrkesmässig förmedling av all den egendom som anges i 1 § (fullständig registrering) eller yrkesmässig förmedling av enbart hyresrätter (registrering för hyresförmedlare).

Mäklaren ska betala registreringsavgift i form av ansökningsavgift och årlig avgift.

6 § 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 25 §,
3. har tillfredsställande utbildning,
4. har för avsikt att vara yrkesverksam som fastighetsmäklare samt
5. är redbar och i övrigt lämplig som fastighetsmäklare.

7 § Bestämmelser om vissa skyldigheter för den som driver verksamhet som fastighetsmäklare med fullständig registrering finns i lagen (2009:62) om åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism.

God fastighetsmäklarsed

Allmän omsorgsplikt

8 § 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.

Avtalet med uppdragsgivaren

9 § 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.

Handpenning och deposition av mottagna tillgångar

10 § Handpenning som fastighetsmäklaren har tagit emot ska snarast överlämnas till säljaren, om inte annat har överenskommits 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

11 § En fastighetsmäklare får inte i anslutning till sitt förmedlingsuppdrag köpa en fastighet som han eller hon har eller har haft i uppdrag att förmedla.

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

1. sin make eller sambo,
2. sitt syskon eller sin släkting i rakt 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 eller
4. 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 Fastighetsmäklarnämnden.

13 § En fastighetsmäklare får inte bedriva handel med fastigheter.

Förbud mot förtroenderubbande verksamhet

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

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

Förbud mot att uppträda som ombud

15 § En fastighetsmäklare får inte som ombud företräda säljare gentemot köpare eller köpare gentemot säljare. Mäklaren får dock åta sig begränsade uppgifter.

Rådgivnings- och upplysningsskyldighet

16 § 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 förfoganderäts- och inskrivningsförhållanden

17 § 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.

Tillhandahållande av en objektsbeskrivning

18 § Fastighetsmäklaren ska tillhandahålla en tilltänkt köpare som är konsument en skriftlig beskrivning av fastigheten (objektsbeskrivning).

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 även tillhandahålla den senast tillgängliga årsredovisningen för bostadsrättsföreningen och föreningens registrerade stadgar. Om det inte finns någon årsredovisning, ska föreningens ekonomiska plan tillhandahållas.

Mäklaren ska erbjuda en skriftlig beräkning av boendekostnaderna.

Upplysning om förfoganderätt

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

Förteckning över anbud och övrig dokumentation

20 § Fastighetsmäklaren ska föra anteckningar över förmedlingsuppdraget. 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.

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.

Medverkan i samband med överlåtelsen

21 § 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

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

Fastighetsmäklarens ersättning

23 § 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.

24 § 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

25 § Om fastighetsmäklaren uppsåtligen eller av oaktsamhet åsidosätter sina skyldigheter enligt 8–22 §§, ska han eller hon 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 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 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

26 § En köpare eller säljare som vill kräva skadestånd enligt 25 § 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 underrättar mäklaren inom denna tid, faller rätten till skadestånd enligt denna lag bort.

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

Preskription

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

Tillsyn

28 § Fastighetsmäklarnämnden utövar tillsyn över de fastighetsmäklare som är registrerade enligt 5 §. Nämnden ska se till att fastighetsmäklarna i sin verksamhet uppfyller sina skyldigheter enligt denna lag. Nämnden ska inom sitt verksamhetsområde utöva tillsyn även enligt lagen (2009:62) om åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism och föreskrifter som har meddelats i anslutning till den lagen.

En registrerad mäklare är skyldig att låta Fastighetsmäklarnämnden granska akter, bokföring och övriga handlingar som hör till verksamheten samt att lämna de uppgifter som begärs för tillsynen.

29 § Fastighetsmäklarnämnden ska återkalla registreringen för den fastighetsmäklare som

1. inte längre uppfyller kraven enligt 6 §,
2. inte betalar registreringsavgift eller
3. handlar i strid mot sina skyldigheter enligt denna lag.

Om det kan anses tillräckligt, får Fastighetsmäklarnämnden i stället meddela varning eller erinran. Är förseelsen ringa, får påföljd underlåtas.

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

Överklagande

30 § Fastighetsmäklarnämndens beslut enligt denna lag får överklagas hos allmän förvaltningsdomstol.

Prövningstillstånd krävs vid överklagande till kammarrätten.

Straffansvar

31 § Den som uppsåtligen yrkesmässigt förmedlar fastigheter i strid mot vad som föreskrivs om registrering i 5 § döms till böter eller fängelse i högst sex månader.

Bemyndigande

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

1. Denna lag träder i kraft den 1 juli 2011, då fastighetsmäklarlagen (1995:400) ska upphöra att gälla.

2. Den upphävda lagen gäller fortfarande i fråga om uppdragsavtal som har ingåtts före ikraftträdandet.

2 Förslag till lag om ändring i lagen (2000:1175) om talerätt för vissa utländska konsumentmyndigheter och konsumentorganisationer

Härigenom föreskrivs¹ att 1 och 2 §§ lagen (2000:1175) om talerätt för vissa utländska konsumentmyndigheter och konsumentorganisationer ska ha följande lydelse.

Nuvarande lydelse

Denna lag tillämpas i fråga om överträdelser av bestämmelser som genomför de direktiv som anges i *en bilaga till Europaparlamentets och rådets direktiv 98/27/EG av den 19 maj 1998 om förbudsföreläggande för att skydda konsumenternas intressen.*

Lagen gäller dock endast sådana överträdelser av bestämmelser till skydd för konsumenters intressen som påverkar konsumenter i en annan stat som är ansluten till Europeiska ekonomiska samarbetsområdet (EES-stat) än Sverige.

En myndighet eller organisation i en annan EES-stat än Sverige får väcka talan i en svensk domstol med anledning av en överträdelse som avses i 1 §, om *den* är godkänd enligt en särskild förteckning som har upprättats av Europeiska unionen och publicerats i *Europeiska gemenskapernas officiella tidning*.

Föreslagen lydelse

1 §

Denna lag tillämpas i fråga om överträdelser av bestämmelser som genomför de direktiv som anges i *bilaga 1 till Europaparlamentets och rådets direktiv 2009/22/EG av den 23 april 2009 om förbudsföreläggande för att skydda konsumenternas intressen (kodifierad version)*².

2 §

En myndighet eller organisation i en annan EES-stat än Sverige får väcka talan i en svensk domstol med anledning av en överträdelse som avses i 1 §, om *myndigheten eller organisationen* är godkänd enligt en särskild förteckning som har upprättats av Europeiska unionen och publicerats i *Europeiska unionens officiella tidning*.

Denna lag träder i kraft den 1 april 2011.

¹ Jfr Europaparlamentets och rådets direktiv 2009/22/EG av den 23 april 2009 om förbudsföreläggande för att skydda konsumenternas intressen (kodifierad version) EUT L 110, 1.5.2009, s. 30, (Celex 32009L0022).

² EUT L 110, 1.5.2009, s. 30 (Celex 32009L0022).

3 Förslag till lag om ändring i lagen (2009:62) om åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism

Härigenom föreskrivs att 1 kap. 2 § lagen (2009:62) om åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism ska ha följande lydelse.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

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. verksamhet av det slag som beskrivs i 2 kap. 1 § lagen (2007:528) om värdepappersmarknaden,
4. verksamhet som kräver anmälan till eller ansökan hos Finansinspektionen enligt lagen (1996:1006) om anmälningsskyldighet avseende viss finansiell verksamhet eller lagen (2004:299) om inlåningsverksamhet,
5. försäkringsförmedling enligt lagen (2005:405) om försäkringsförmedling, ifråga om sådan verksamhet rörande livförsäkring, bedriven av andra än anknutna försäkringsförmedlare,
6. verksamhet för utgivning av elektroniska pengar enligt lagen (2002:149) om utgivning av elektroniska pengar,
7. fondverksamhet enligt lagen (2004:46) om investeringsfonder,
8. verksamhet som fastighetsmäklare med fullständig registrering enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400),
8. verksamhet som fastighetsmäklare med fullständig registrering enligt fastighetsmäklarlagen (2011:000),
9. verksamhet för kasinospel enligt kasinolagen (1999:355),
10. verksamhet som godkänd eller auktoriserad revisor eller registrerat revisionsbolag,
11. yrkesmässig verksamhet som avser bokföringstjänster eller revisionstjänster men som inte omfattas av 10,
12. yrkesmässig verksamhet som består i att lämna råd i avsikt att påverka storleken på en skatt eller avgift (skatterådgivare),
13. yrkesmässig verksamhet som advokat eller biträdande jurist på advokatbyrå, till den del verksamheten avser tjänster som anges i 3 § första stycket,
14. yrkesmässig verksamhet som annan oberoende jurist än som avses i 13, till den del verksamheten avser tjänster som anges i 3 § första stycket,
15. yrkesmässig verksamhet till den del verksamheten avser tjänster som anges i 3 § andra stycket och verksamhetsutövaren inte är en sådan person som avses i 10–14, eller
16. yrkesmässig handel med varor, till den del verksamheten avser försäljning mot kontant betalning som uppgår minst till ett belopp som motsvarar 15 000 euro.

Denna lag träder i kraft den 1 juli 2011.

BILAGA 3

Utskottets lagförslag

Förslaget till lag om ändring i lagen (2009:62) om åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism

*Nuvarande lydelse**Föreslagen lydelse***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. verksamhet av det slag som beskrivs i 2 kap. 1 § lagen (2007:528) om värdepappersmarknaden,

4. verksamhet som kräver anmälan till eller ansökan hos Finansinspektionen enligt lagen (1996:1006) om anmälningsplikt avseende viss finansiell verksamhet eller lagen (2004:299) om inlåningsverksamhet,

5. försäkringsförmedling enligt lagen (2005:405) om försäkringsförmedling, *ifråga* om sådan verksamhet rörande livförsäkring, bedriven av andra än anknutna försäkringsförmedlare,

5. försäkringsförmedling enligt lagen (2005:405) om försäkringsförmedling, *i fråga* om sådan verksamhet rörande livförsäkring, bedriven av andra än anknutna försäkringsförmedlare,

6. verksamhet för utgivning av elektroniska pengar enligt lagen (2002:149) om utgivning av elektroniska pengar,

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

8. verksamhet som fastighetsmäklare med fullständig registrering enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400),

8. verksamhet som fastighetsmäklare med fullständig registrering enligt fastighetsmäklarlagen (2011:000),

9. verksamhet för kasinospel enligt kasinolagen (1999:355),

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

11. yrkesmässig verksamhet som avser bokföringstjänster eller revisions-tjänster men som inte omfattas av 10,

12. yrkesmässig verksamhet som består i att lämna råd i avsikt att påverka storleken på en skatt eller avgift (skatterådgivare),

13. yrkesmässig verksamhet som advokat eller biträdande jurist på advokatbyrå, till den del verksamheten avser tjänster som anges i 3 § första stycket,

14. yrkesmässig verksamhet som annan oberoende jurist än som avses i 13, till den del verksamheten avser tjänster som anges i 3 § första stycket,

¹ Senaste lydelse 2010:1868.

15. yrkesmässig verksamhet till den del verksamheten avser tjänster som anges i 3 § andra stycket och verksamhetsutövaren inte är en sådan person som avses i 10–14,

16. yrkesmässig handel med varor, till den del verksamheten avser försäljning mot kontant betalning som uppgår till minst ett belopp som motsvarar 15 000 euro,

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

18. verksamhet med att tillhandahålla betaltjänster enligt lagen om betaltjänster utan att vara betalningsinstitut.