

Civilutskottets betänkande 2020/21:CU20

En ny fastighetsmäklarlag - förstärkt tillsyn över fastighetsmäklarbranschen

Sammanfattning

Utskottet ställer sig bakom regeringens förslag till ny fastighetsmäklarlag och ändringar i lagen om åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism. Den nya lagen ska gälla både för fastighetsmäklare och för fastighetsmäklarföretag.

Lagförslagen innebär bl.a. att fastighetsmäklarföretagen ska registreras och stå under tillsyn. Företagen måste uppfylla flera krav för att få vara verksamma. De ges också ett övergripande ansvar för att verka för att de mäklare som är verksamma i företaget följer god fastighetsmäklarsed. Ett mäklarföretag som åsidosätter sina skyldigheter ska kunna ges en disciplinpåföljd. Det blir möjligt att ingripa om det finns olämpliga personer i företagsledningen och ägarkretsen. Dessutom ska fler fastighetsmäklare vara registreringsskyldiga och stå under tillsyn. Det föreslås vidare att skyldigheterna enligt penningtvättsregleringen utvidgas till att omfatta även dessa mäklare och företagen.

Den nya lagen och lagändringarna föreslås träda i kraft den 1 juli 2021.

Utskottet anser att riksdagen bör avslå motionsyrkandena.

I betänkandet finns tre reservationer (SD, KD, L) och ett särskilt yttrande (V).

Behandlade förslag

Proposition 2020/21:119 En ny fastighetsmäklarlag – förstärkt tillsyn över fastighetsmäklarbranschen.

Ett yrkande i en följdmotion.

Tio yrkanden i motioner från allmänna motionstiden 2020/21.

Innehållsförteckning

Utskottets förslag till riksdagsbeslut	3
Redogörelse för ärendet	4
Utskottets överväganden	5
Regeringens lagförslag	5
Skadeståndsansvar för fastighetsmäklar företag	10
Förslag om ytterligare åtgärder som rör fastighetsmäklarbranschen m.m.	12
Reservationer	22
1. Skadeståndsansvar för fastighetsmäklar företag, punkt 2 (SD)	22
2. Förslag om ytterligare åtgärder som rör fastighetsmäklarbranschen m.m., punkt 3 (KD)	23
3. Förslag om ytterligare åtgärder som rör fastighetsmäklarbranschen m.m., punkt 3 (L)	23
Särskilt yttrande	25
Trygghet vid bostadsaffärer (V)	25
<i>Bilaga 1</i>	
Förteckning över behandlade förslag	26
Propositionen	26
Följdmotionen	26
Motioner från allmänna motionstiden 2020/21	26
<i>Bilaga 2</i>	
Regeringens lagförslag	28

Utskottets förslag till riksdagsbeslut

1. Regeringens lagförslag

Riksdagen antar regeringens förslag till

1. fastighetsmäklarlag,
2. lag om ändring i lagen (2017:630) om åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism.

Därmed bifaller riksdagen proposition 2020/21:119 punkterna 1 och 2.

2. Skadeståndsansvar för fastighetsmäklarföretag

Riksdagen avslår motion

2020/21:3898 av Mikael Eskilandersson m.fl. (SD).

Reservation 1 (SD)

3. Förslag om ytterligare åtgärder som rör fastighetsmäklarbranschen m.m.

Riksdagen avslår motionerna

2020/21:2890 av Markus Wiechel och Alexander Christiansson (båda SD) yrkandena 1–7,

2020/21:3408 av Larry Söder m.fl. (KD) yrkande 49 och

2020/21:3585 av Robert Hannah m.fl. (L) yrkandena 19 och 21.

Reservation 2 (KD)

Reservation 3 (L)

Stockholm den 20 maj 2021

På civilutskottets vägnar

Larry Söder

Följande ledamöter har deltagit i beslutet: Larry Söder (KD), Johan Löfstrand (S), Carl-Oskar Bohlin (M), Elin Lundgren (S), Cecilie Tenfjord Toftby (M), Mikael Eskilandersson (SD), Ola Johansson (C), Momodou Malcolm Jallow (V), Lars Beckman (M), Roger Hedlund (SD), Sanne Lennström (S), Joakim Järrebring (S), Robert Hannah (L), Angelica Lundberg (SD), Emma Hult (MP), David Josefsson (M) och Ola Möller (S).

Redogörelse för ärendet

I betänkandet behandlar utskottet regeringens proposition 2020/21:119 En ny fastighetsmäklarlag – förstärkt tillsyn över fastighetsmäklarbranschen. I propositionen finns en redogörelse för ärendets beredning fram till regeringens beslut om propositionen.

Regeringens förslag till riksdagsbeslut återges i bilaga 1. Regeringens lagförslag finns i bilaga 2.

En motion har väckts med anledning av propositionen. I betänkandet behandlar utskottet även tio motionsyrkanden från allmänna motionstiden 2020/21. Förslagen i motionerna finns i bilaga 1.

Utskottets överväganden

Regeringens lagförslag

Utskottets förslag i korthet

Riksdagen antar regeringens förslag till fastighetsmäklarlag och ändringar i lagen om åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism.

Propositionen

I propositionen föreslår regeringen en ny fastighetsmäklarlag som ska ersätta 2011 års fastighetsmäklarlag. Den nya lagen ska gälla både för fastighetsmäklare och för fastighetsmäklarföretag. Fastighetsmäklarföretag ska på motsvarande sätt som fastighetsmäklare stå under tillsyn av Fastighetsmäklarinspektionen. Fastighetsmäklarföretag ska vidare vara verksamhetsutövare enligt lagen (2017:630) om åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism (penningtvättslagen). Med ett fastighetsmäklarföretag avses en juridisk person i vilken en eller flera fastighetsmäklare bedriver yrkesmässig förmedling av fastigheter, delar av fastigheter, bostadsrätter, byggnader på annans mark, tomträtter, andelsrätter avseende lägenhet, arrenderätter eller hyresrätter. Frånsett de ändringar som framgår av propositionen ska den nuvarande regleringen i 2011 års lag föras över i sak oförändrad till den nya fastighetsmäklarlagen. Liksom enligt 2011 års lag ska avtalsvillkor som i jämförelse med den nya fastighetsmäklarlagen är till nackdel för en konsument vara utan verkan mot honom eller henne, om inte något annat föreskrivs i lagen.

Genom lagen genomförs delvis det fjärde penningtvättsdirektivet.

Regeringen anför bl.a. att genom att fastighetsmäklarföretag omfattas av fastighetsmäklarlagen och står under tillsyn på motsvarande sätt som fastighetsmäklarna uppnås en heltäckande och förstärkt tillsyn över fastighetsmäklarbranschen, vilket i sin tur stärker skyddet för enskilda vid fastighetsförmedling. Regeringen anför vidare att huvudsyftet med fastighetsmäklarregleringen är att både köpare och säljare ska få ett tillfredsställande skydd och kunna känna trygghet när fastighetsmäklare förmedlar överlåtelse av egendom som ofta har ett betydande värde. De föreslagna reglerna om tillsyn och ingripanden syftar till att ge reglerna i fastighetsmäklarlagen bättre genomslag och upprätthålla en sund fastighetsmäklarbransch. De har ett konsumentskyddande syfte och svarar mot flera krav som ställs i EU:s penningtvättsreglering.

Lagförslagen innebär därutöver bl.a. följande.

Fler fastighetsmäklare ska vara registreringskyldiga

I den nya lagen ska det införas ett tröskelvärde för undantaget från registreringskyldighet för fastighetsmäklare som enbart bedriver viss förmedling av hyresrätter. Registreringskyldigheten ska inte gälla fastighetsmäklare som enbart bedriver förmedling av hyresrätter med en månadshyra som understiger ett belopp motsvarande 10 000 euro, och det är fråga om kommunal förmedling av hyresrätter, kostnadsfri förmedling av hyresrätter till studerande, förmedling av hyresrätter för fritidsändamål, förmedling av hyresrätter till lokaler eller förmedling av hyresrätter till rum där hyrestiden uppgår till högst två veckor.

En ny registreringskategori – särskild registrering för hyresförmedling – ska införas vid sidan av kategorierna fullständig registrering och registrering för hyresförmedling. Registrering av en fastighetsmäklare i kategorin registrering för hyresförmedling ska ge mäklaren rätt att förmedla hyresrätter med en månadshyra som understiger ett belopp motsvarande 10 000 euro. Registrering av en fastighetsmäklare i kategorin särskild registrering för hyresförmedling ska ge mäklaren rätt att förmedla hyresrätter oavsett månadshyrens belopp.

En fastighetsmäklare med särskild registrering för hyresförmedling ska vara verksamhetsutövare enligt penningtvättslagen.

Det ska klargöras att registrering av en fastighetsmäklare – oavsett registreringskategori – endast får ske om fastighetsmäklaren har betalat ansökningsavgift.

Regeringen eller den myndighet som regeringen bestämmer ska få meddela föreskrifter om försäkring för skadeståndsansvar och om vilka krav som ska gälla i fråga om utbildning.

Registrering av fastighetsmäklarföretag

Fastighetsmäklarföretag ska, i likhet med fastighetsmäklare, vara registrerade hos Fastighetsmäklarinspektionen. Registreringskyldigheten ska inte gälla fastighetsmäklarföretag där inte någon fastighetsmäklare som bedriver verksamhet i företaget är registreringskyldig. Skyldigheten ska inte heller gälla advokatbolag.

Registrering av fastighetsmäklarföretag ska ske i någon av följande kategorier:

- registrering för hyresförmedling,
- särskild registrering för hyresförmedling, eller
- fullständig registrering.

Registrering av ett fastighetsmäklarföretag i kategorin registrering för hyresförmedling ska ge mäklarföretaget rätt att bedriva fastighetsmäklarverksamhet som innebär att fastighetsmäklarna i företaget bedriver verksamhet med att förmedla hyresrätter med en månadshyra som understiger ett belopp motsvarande 10 000 euro.

Registrering av ett fastighetsmäklar företag i kategorin särskild registrering för hyresförmedling ska ge mäklar företaget rätt att bedriva fastighetsmäklar verksamhet som innebär att fastighetsmäklarna i företaget bedriver verksamhet med att förmedla hyresrätter oavsett månadshyrans belopp.

Registrering av ett fastighetsmäklar företag i kategorin fullständig registrering ska ge mäklar företaget rätt att bedriva fastighetsmäklar verksamhet som innebär att fastighetsmäklarna i företaget bedriver verksamhet med att förmedla all egendom som omfattas av den nya lagen.

Fastighetsmäklar företag som är registrerade i kategorin fullständig registrering eller i kategorin särskild registrering för hyresförmedling ska vara verksamhetsutövare enligt penningtvättslagen.

Ett registrerat fastighetsmäklar företag ska betala en årlig avgift. För att ett fastighetsmäklar företag ska registreras krävs bl.a. att företaget har betalat ansökningsavgift, inte är i konkurs eller likvidation samt att företaget är redbart och i övrigt lämpat att utöva förmedlingsverksamhet. Det ska även göras en lämplighetsprövning av personer i företagets ledning och av de ägare som har ett kvalificerat innehav i företaget.

Regeringen ska få meddela föreskrifter om avgifter.

Regler för fastighetsmäklar verksamheten

Ett fastighetsmäklar företag ska inte få vara part i uppdragsavtal om förmedling av fastigheter. Ett fastighetsmäklar företag ska verka för att fastighetsmäklare som bedriver verksamhet i mäklar företaget uppfyller sina skyldigheter enligt god fastighetsmäklarsed. Regeringen anför i propositionen bl.a. att bakgrund av att fastighetsmäklaren även fortsättningsvis ska vara part i ett uppdragsavtal om förmedling av en fastighet är det lämpligt att det också – liksom hittills – är fastighetsmäklaren som har det grundläggande ansvaret för att uppdraget utförs omsorgsfullt och i enlighet med god fastighetsmäklarsed. Denna lösning tydliggör fastighetsmäklarens ansvar och ger fastighetsmäklaren ett starkt incitament att följa lagens krav. Även enligt den nya lagen bör alltså den enskilda fastighetsmäklare som utför förmedlingsuppdraget ha ett självständigt ansvar för att följa god fastighetsmäklarsed. Det är samtidigt fastighetsmäklar företaget som typiskt sett har bäst förutsättningar att styra vilken inriktning mäklar verksamheten ska ha och hur resurserna ska fördelas. Företaget har normalt sett också bättre möjligheter än den enskilda fastighetsmäklaren att bestämma hur arbetet ska organiseras. Det bör krävas att fastighetsmäklar företaget aktivt medverkar till att de fastighetsmäklare som bedriver verksamhet i företaget uppfyller sina skyldigheter enligt lagen. Företaget måste också ge förutsättningar för fastighetsmäklarna att utföra sina förmedlingsuppdrag. Det föreslås därför att ett fastighetsmäklar företag ska ha en skyldighet att verka för att de fastighetsmäklare som bedriver verksamhet i företaget uppfyller sina skyldigheter enligt god fastighetsmäklarsed. I detta ligger att ett fastighetsmäklar företag bör ha riktlinjer och rutiner för den verksamhet som bedrivs i företaget. Om en mäklare i ett mäklar företag

åsidosätter lagens krav, bör det krävas att företaget vidtar åtgärder för att se till att det inte upprepas. Företaget bör också verka för att mäklaren vidtar åtgärder för att begränsa konsekvenserna av åsidosättandet.

I propositionen föreslås vidare att förbudet mot köp i anslutning till en fastighetsmäklares förmedlingsuppdrag ska utvidgas. Om en fastighetsmäklare bedriver verksamhet i ett fastighetsmäklarföretag, ska inte fastighetsmäklarföretaget i anslutning till förmedlingsuppdraget få köpa fastigheten. Det föreslås även att förbuden mot förmedling till eller från närstående och mot förtroenderubbande verksamhet utvidgas. Förbudet för fastighetsmäklare att uppträda som ombud för säljaren eller köparen i förhållande till den andra parten ska också gälla fastighetsmäklarföretag. Undantaget för fastighetsmäklare att åta sig begränsade uppgifter ska inte gälla för fastighetsmäklarföretag.

Uppdrags- och depositionsavtal ska få undertecknas med elektronisk underskrift.

Enligt regeringens bedömning bör det dock inte – utöver det skadeståndsansvar som finns för fastighetsmäklare – införas ett skadeståndsansvar för ett fastighetsmäklarföretag som åsidosatt sina skyldigheter enligt fastighetsmäklarlagen.

Bestämmelser om tillsyn

Regeringen föreslår att Fastighetsmäklarinspektionen – utöver dagens tillsyn över registrerade fastighetsmäklare – ska ha tillsyn över fastighetsmäklarföretag som är registrerade. Genom tillsynen ska det kontrolleras att den verksamhet som kräver registrering bedrivs enligt den nya fastighetsmäklarlagen och enligt penningtvättslagen och föreskrifter som har meddelats med stöd av den lagen.

Fastighetsmäklarinspektionen ska få förelägga en registrerad fastighetsmäklare eller ett registrerat fastighetsmäklarföretag att lämna de upplysningar och ge tillgång till de handlingar som behövs för tillsynen.

Fastighetsmäklarinspektionen ska också, när den anser att det är nödvändigt, få genomföra en undersökning på plats hos en registrerad fastighetsmäklare eller ett registrerat fastighetsmäklarföretag.

Om det har gjorts en ändring i ledningen i ett registrerat fastighetsmäklarföretag, ska mäklarföretaget snarast anmäla ändringen till Fastighetsmäklarinspektionen.

Om ett registrerat fastighetsmäklarföretag får kännedom om att en ändring har gjorts i den krets som har ett kvalificerat innehav i mäklarföretaget, ska mäklarföretaget snarast anmäla ändringen till Fastighetsmäklarinspektionen.

Regeringen bedömer att förutsättningarna för att återkalla registreringen för ett fastighetsmäklarföretag i stort bör motsvara förutsättningarna för att återkalla registreringen för en fastighetsmäklare. Det innebär att Fastighetsmäklarinspektionen ska återkalla registreringen för ett fastighetsmäklarföretag när mäklarföretaget är i konkurs eller likvidation eller inte är redbart eller i

övrigt lämpat att bedriva fastighetsmäklarverksamhet. På motsvarande sätt som föreslås för fastighetsmäklare ska registreringen återkallas för ett fastighetsmäklarföretag som trots påminnelse inte betalar årlig avgift eller överträder en bestämmelse i penningtvättslagen eller föreskrifter som har meddelats med stöd av den lagen. Vidare ska återkallelse kunna ske om ett fastighetsmäklarföretag handlar i strid mot sina skyldigheter enligt den nya lagen.

Om det kan anses tillräckligt, ska Fastighetsmäklarinspektionen i stället för att återkalla registreringen få ge en varning eller erinran eller, vid en överträdelse av penningtvättsreglerna, utfärda ett föreläggande att göra rättelse. Om förseelsen är ringa, ska inspektionen få avstå från att ge en påföljd.

Innan Fastighetsmäklarinspektionen beslutar att återkalla registreringen för en fastighetsmäklare eller ett fastighetsmäklarföretag på grund av en inträffad omständighet, ska inspektionen få besluta om disciplinpåföljd, sanktionsavgift eller sanktionsföreläggande på grund av en annan omständighet. Innan Fastighetsmäklarinspektionen beslutar att avregistrera en fastighetsmäklare eller ett fastighetsmäklarföretag med anledning av en ansökan från mäklaren eller mäklarföretaget, ska inspektionen få besluta om motsvarande ingripanden.

Enligt 2011 års fastighetsmäklarlag får Fastighetsmäklarinspektionen när inspektionen meddelat en varning eller erinran för en överträdelse av penningtvättslagen eller föreskrifter som har meddelats med stöd av den lagen, även besluta att fastighetsmäklaren ska betala en sanktionsavgift. Regeringen föreslår att bestämmelsen förs över till den nya lagen och att det införs en möjlighet att besluta om sanktionsavgift även mot ett fastighetsmäklarföretag. Reglerna för fastighetsmäklarföretag om vilka omständigheter som beaktas vid beslut om sanktionsavgift, sanktionsavgiftens storlek och verkställighet av sanktionsavgiften ska motsvara reglerna för fastighetsmäklare.

Om ett registrerat fastighetsmäklarföretag överträder en bestämmelse i penningtvättslagen eller föreskrifter som har meddelats med stöd av den lagen, ska Fastighetsmäklarinspektionen få besluta om ingripande mot en person som ingår i mäklarföretagets ledning.

Fastighetsmäklarinspektionen ska få förelägga ett fastighetsmäklarföretag som är skyldigt att vara registrerat, men inte är det, att ansöka om registrering eller, när det finns särskilda skäl för det, att upphöra med verksamheten. Ett föreläggande att upphöra med verksamheten ska få förenas med vite.

Fastighetsmäklarinspektionen, eller efter överklagande domstol, ska få bestämma att ett beslut om återkallelse av registreringen ska gälla omedelbart. Detsamma ska gälla ett beslut om föreläggande att ett oregistrerat fastighetsmäklarföretag ska upphöra med den registreringspliktiga verksamheten.

Ikraftträdande

Den nya lagen och lagändringarna ska träda i kraft den 1 juli 2021. Genom den nya lagen ska 2011 års fastighetsmäklarlag upphävas.

Utskottets ställningstagande

Köp och försäljning av bostaden är för de flesta människor de största affärerna i livet. Konsekvenserna för privatekonomin och livssituationen kan bli stora. Det är angeläget att köpare och säljare ges goda förutsättningar att fatta underbyggda beslut och känna sig trygga när de gör bostadsaffärer. Utskottet välkomnar därför regeringens förslag till en ny fastighetsmäklarlag som ska gälla både för fastighetsmäklare och för fastighetsmäklarföretag. Den nya lagen innebär en mer heltäckande och förstärkt tillsyn över fastighetsmäklarbranschen vilket bidrar till att stärka skyddet för köpare och säljare vid förmedling av fastigheter och bostadsrätter.

Det har inte väckts någon motion som går emot att riksdagen antar regeringens lagförslag. Utskottet anser att riksdagen bör anta lagförslagen av de skäl som anförs i propositionen.

Utskottet övergår nu till att behandla motionsyrkanden med förslag om tillkännagivanden i frågor som anknyter till förslaget om en ny fastighetsmäklarlag.

Skadeståndsansvar för fastighetsmäklarföretag

Utskottets förslag i korthet

Riksdagen avslår en motion om skadeståndsansvar för fastighetsmäklarföretag. Utskottet hänvisar till propositionen.

Jämför reservation 1 (SD).

Motionen

I kommittémotion 2020/21:3898 föreslår Mikael Eskilander m.fl. (SD) ett tillkännagivande om att ett fastighetsmäklarföretag ska kunna bli skadeståndsskyldigt för den skada som drabbar en köpare eller säljare på grund av att företaget har åsidosatt sina skyldigheter enligt den nya fastighetsmäklarlagen.

Propositionen

Enligt regeringens bedömning bör det inte, utöver det skadeståndsansvar som finns för fastighetsmäklare, införas ett skadeståndsansvar för ett fastighetsmäklarföretag som åsidosatt sina skyldigheter enligt fastighetsmäklarlagen.

I propositionen (s. 65 f.) anför regeringen bl.a. följande som skäl för sin bedömning:

Det föreslås i avsnitt 5.1 att reglerna i 2011 års fastighetsmäklarlag om fastighetsmäklares skadeståndsansvar ska flyttas över till den nya lagen. Det innebär att en fastighetsmäklare som uppsåtligen eller av oaktsamhet åsidosätter sina skyldigheter enligt reglerna om god fastighetsmäklarsed ska ersätta den skada som till följd av åsidosättandet drabbar en köpare eller säljare. Det innebär också att bestämmelser om jämkning av skadeståndsansvar och om möjlighet för en mäklare att under vissa förutsättningar kräva tillbaka skadeståndet från säljaren förs över till den nya lagen. Detsamma gäller regler om underrättelse om skadeståndskrav. Det finns också ett krav på att fastighetsmäklaren ska ha en försäkring för skadeståndsansvaret. I 2011 års fastighetsmäklarförordning ställs det krav på att försäkringen för varje skadefall ska täcka skadeståndsskyldighet upp till 2 000 000 kronor för fastighetsmäklare med fullständig registrering och upp till 200 000 kronor för fastighetsmäklare som förmedlar enbart hyresrätter. Swedbank Fastighetsbyrå AB pekar på att många fastighetsmäklare har en ansvarsförsäkring som täcker ett högre belopp. Fastighetsmarknadens reklamationsnämnd och Mäklarsamfundet känner inte till att det förekommit att skadan i enskilda skadefall överstiger det författningsstadgade beloppet.

Utredningen föreslår att det för fastighetsmäklarföretag införs ett motsvarande regelverk om skadestånd. Förslaget går sålunda ut på att ett fastighetsmäklarföretag som uppsåtligen eller av oaktsamhet åsidosätter sina skyldigheter enligt lagen ska ersätta den skada som till följd av åsidosättandet drabbar köparen eller säljaren.

Ett skadeståndsansvar skulle bl.a. gälla ett fastighetsmäklarföretags överträdelse av förbuden mot köp i anslutning till ett förmedlingsuppdrag, mot förtroenderubbande verksamhet och mot att vara ombud (avsnitt 9.2). Sådana överträdelser ger dock sällan anledning till skadeståndsansvar för enskilda mäklare. Det får – som bl.a. Fastighetsmarknadens reklamationsnämnd och Swedbank Fastighetsbyrå AB pekar på – antas att det skulle vara ännu mer sällsynt med ett skadeståndsansvar för företagen på någon av dessa grunder. Vid ett fastighetsmäklarföretags åsidosättande av sin skyldighet att verka för att en fastighetsmäklare fullgör sina skyldigheter skulle det i de allra flesta fall finnas möjligheter att kräva skadestånd av fastighetsmäklaren. Det är också sällsynt att ett skadestånd överstiger maximibeloppet i ansvarsförsäkringen. Det finns därför anledning att tro att ett skadeståndsansvar för företagen, i likhet med vad bl.a. Fastighetsmäklarförbundet anför, skulle få en mycket begränsad praktisk betydelse. Mot denna bakgrund kan det, som bl.a. Fastighetsmarknadens reklamationsnämnd för fram, ifrågasättas om det finns något behov av en särskild skadeståndsregel för fastighetsmäklarföretagen. Det finns – under alla förhållanden – en möjlighet att se över kravet på ansvarsförsäkringens skadebelopp om det skulle visa sig att försäkringarna inte längre täcker de skador som uppstår.

Det får också antas vara svårt för den skadelidande att få inblick i om fastighetsmäklarföretaget har verkat för att fastighetsmäklarna följer god fastighetsmäklarsed. Ännu svårare skulle det vara för den skadelidande att föra bevisning om detta förhållande. Som flera av de kritiska remissinstanserna – bl.a. Högskolan i Gävle, Mäklarsamfundet och Fastighetsmäklarsamfundet – pekar på finns det vidare en risk för att ett skadeståndsanspråk riktas mot fel part, inte minst om det är en konsument som framställer anspråket. Om en process förs mot två olika motparter, innebär det – som Bjurfors Sverige AB och Bjurfors Näringsliv tillägger – högre kostnader på bägge sidor. Ett skadeståndsansvar för fastighetsmäklarföretagen skulle innebära högre kostnader för företagen – och i förlängningen för de personer som anlitar en mäklare – utan att innebära

någon reell förstärkning av konsumentskyddet. Det finns t.o.m. – vilket Fastighetsmarknadens reklamationsnämnd lyfter fram – en risk för att konsumentskyddet i praktiken försämrats. Ett skadeståndsansvar motiveras inte heller av preventiva skäl. I propositionen lämnas förslag som gör det möjligt för Fastighetsmäklarinspektionen att meddela disciplinpåföljd mot ett fastighetsmäklar företag som inte följer lagen. Det kommer alltså att finnas effektiva tillsynsverktyg att ta till för att säkerställa att företagen följer lagen.

Mot denna bakgrund föreslår regeringen ingen särskild regel om att ett fastighetsmäklar företag ska vara skadeståndsskyldigt för skada som drabbar en köpare eller säljare på grund av att företaget har åsidosatt sina skyldigheter enligt fastighetsmäklarlagen. Det saknas därmed anledning att lämna förslag om regler om möjlighet till återkrav, om nedsättning av skadestånd och om krav på underrättelse om skadeståndskrav.

Utskottets ställningstagande

Utskottet har tidigare i betänkandet ställt sig bakom regeringens förslag om att reglerna i 2011 års fastighetsmäklarlag om fastighetsmäklares skadeståndsansvar ska flyttas över till den nya fastighetsmäklarlagen. Det innebär att en fastighetsmäklare som uppsåtligt eller av oaksamhet åsidosätter sina skyldigheter enligt reglerna om god fastighetsmäklarsed ska ersätta den skada som till följd av åsidosättandet drabbar en köpare eller säljare. Som framgår ovan gör regeringen bedömningen att det däremot inte bör införas ett skadeståndsansvar för ett fastighetsmäklar företag som åsidosatt sina skyldigheter enligt fastighetsmäklarlagen.

Utskottet, som delar regeringens bedömning att det inte bör införas ett skadeståndsansvar för fastighetsmäklar företag, är således inte berett att ställa sig bakom motionsyrkandet. Motionsyrkandet bör därför avslås.

Förslag om ytterligare åtgärder som rör fastighetsmäklarbranschen m.m.

Utskottets förslag i korthet

Riksdagen avslår motionsyrkanden om ytterligare åtgärder som rör fastighetsmäklarbranschen m.m. Utskottet hänvisar bl.a. till propositionen.

Jämför reservation 2 (KD) och 3 (L).

Motionerna

I kommittémotion 2020/21:3408 menar Larry Söder m.fl. (KD) att det bör utredas om mäklare vid försäljningar och köp av bostäder ska redovisa om en radonmätning har genomförts och vad den visat. Ett tillkännagivande föreslås i enlighet med detta (yrkande 49).

I kommittémotion 2020/21:3585 anför Robert Hannah m.fl. (L) bl.a. att dolda bud ofta leder till konflikter och kan orsaka svårigheter att slutföra bostadsaffären. För att säkerställa att säljaren och spekulanterna skyddas mot mindre transparenta budgivningstaktiker borde lagstiftningen ses över med målsättningen att skapa en tryggare bostadsmarknad. Tillkännagivanden föreslås i enlighet med detta (yrkandena 19 och 21).

I motion 2020/21:2890 menar Markus Wiechel och Alexander Christiansson (båda SD) att regeringen bör se över möjligheten att införa lagstiftning om accepterat pris vid budgivning. Ett tillkännagivande föreslås i enlighet med detta (yrkande 1). Motionärerna anser även att mäklaren ska vara skyldig att redogöra för sin bedömning av bostadens marknadsvärde och att bedömningen ska medfölja i samband med försäljning, att budgivarens identitet ska säkerställas, att en avidentifierad budgivningslista ska lämnas till köpare och säljare innan avtalet skrivs under och betalning sker och att det tydligt ska framgå vem som ansvarar för en objektsbeskrivning. Tillkännagivanden föreslås i enlighet med detta (yrkandena 2–5). Vidare föreslår motionärerna tillkännagivanden om att regeringen bör inrätta en konsumentbyrå för bostadsköp (yrkande 6) och om en reglering av budgivningsprocessen (yrkande 7).

Propositionen

Regeringen anför när det gäller skälen för förslaget om en ny fastighetsmäklarlag bl.a. att genom att fastighetsmäklar företag omfattas av fastighetsmäklarlagen och står under tillsyn på motsvarande sätt som fastighetsmäklarna uppnås en heltäckande och förstärkt tillsyn över fastighetsmäklarbranschen, vilket i sin tur stärker skyddet för enskilda vid fastighetsförmedling. Regeringen anför vidare att huvudsyftet med fastighetsmäklarregleringen är att både köpare och säljare ska få ett tillfredsställande skydd och kunna känna trygghet när fastighetsmäklare förmedlar överlåtelser av egendom som ofta har ett betydande värde. De föreslagna reglerna om tillsyn och ingripanden syftar till att ge reglerna i fastighetsmäklarlagen bättre genomslag och upprätthålla en sund fastighetsmäklarbransch.

Mäklarens beaktande av uppdragsgivarens ekonomiska intressen

Enligt 3 kap. 1 § andra stycket i förslaget till ny fastighetsmäklarlag ska fastighetsmäklaren inom ramen för de krav som följer av god fastighetsmäklarsed särskilt beakta uppdragsgivarens ekonomiska intressen. I propositionen anför bl.a. att det inte förväntas av fastighetsmäklaren att han eller hon iakttar strikt neutralitet när det gäller t.ex. förmedlingsobjektets pris. I skyldigheten att ta hänsyn till uppdragsgivarens ekonomiska intressen ligger först och främst att ge råd om prissättning och betalningsvillkor. Skyldigheten att särskilt beakta uppdragsgivarens ekonomiska intressen gäller under hela förmedlingsuppdraget, alltså redan innan det finns en motpart. Exempelvis ska mäklaren ge uppdragsgivaren råd om hur objektet ska marknadsföras och om

huruvida det ska vara en budgivning. Mäklarens beaktande av uppdragsgivarens ekonomiska intressen ska ske inom ramen för god fastighetsmäklarsed. Mäklaren är skyldig att uppfylla sina skyldigheter mot köparen även om det begränsar det ekonomiska utfallet för uppdragsgivaren. Den närmare gränsdragningen mellan å ena sidan de krav som uppdragsgivarens ekonomiska intressen ställer och å andra sidan de krav som god fastighetsmäklarsed ställer när det gäller den andra partens intresse är en fråga för rättstillämpningen. Genom att ordet beakta används markerar att tillvaratagandet av uppdragsgivarens ekonomiska intressen inte får strida mot den grundläggande skyldigheten att ta till vara båda parternas intressen (prop. 2020/21:119 s. 111 f.).

Fastighetsmäklarens rådgivnings- och upplysningskyldighet

I propositionen föreslår regeringen att bestämmelserna i 2011 års fastighetsmäklarlag om fastighetsmäklarens allmänna rådgivnings- och upplysningskyldighet förs över till den nya lagen. Enligt bestämmelserna ska fastighetsmäklaren 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.

Fastighetsmäklaren ska vidare 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 köparen 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 honom eller henne om detta.

Objektsbeskrivning

Enligt 2011 års fastighetsmäklarlag ska fastighetsmäklaren tillhandahålla en tilltänkt köpare som är konsument en skriftlig beskrivning av fastigheten (objektsbeskrivning). Särskilda informationskrav gäller vid förmedling av en bostadsrätt. I propositionen föreslås att bestämmelserna överförs till den nya fastighetsmäklarlagen. Regeringen anser inte, som föreslagits av 2017 års fastighetsmäklarutredningen, att det finns något behov av en uttrycklig regel om att fastighetsmäklaren ska upprätta en objektsbeskrivning, eftersom det är självklart att den ska upprättas innan den tillhandahålls. Något krav på att redovisa om en radonmätning utförts ställs inte. I Fastighetsmäklarutredningens betänkande Fastighetsmäklaren och konsumenten (SOU 2008:6) som låg till grund för 2011 års fastighetsmäklarlag, föreslog dock utredningen att objektsbeskrivningen även skulle innehålla en uppgift om

huruvida en energideklaration enligt lagen (2006:985) om energideklaration för byggnader upprättats. Det fanns dock enligt regeringens mening inte tillräckliga skäl för att ta in en sådan uppgift i lagen (prop. 2010/11:15 s. 31). Riksdagen gjorde inte någon annan bedömning (bet. 2010/11:CU12, rskr. 2010/11:168).

Lagen om energideklaration för byggnader

Enligt lagen (2006:985) om energideklaration för byggnader finns det under vissa förutsättningar en skyldighet att energideklarera byggnader. När en byggnad eller en andel i en byggnad säljs ska den som äger byggnaden se till att det finns en energideklaration för byggnaden. En energideklaration ska även upprättas för nya byggnader, byggnader med viss minsta golvyta som ofta besöks av allmänheten och byggnader som upplåts med nyttjanderätt. I energideklarationen ska det anges om en radonmätning har utförts i byggnaden.

Om det finns en energideklaration när en byggnad, en del av en byggnad eller en andel i en byggnad bjuds ut till uthyrning eller försäljning, ska den som äger byggnaden se till att den uppgift om byggnadens energiprestanda som finns i energideklarationen anges vid annonsering

Budgivning

Varken förslaget till ny fastighetsmäklarlag eller 2011 års fastighetsmäklarlag innehåller bestämmelser som reglerar hur själva budgivningen ska gå till. I stället är det normalt upp till säljaren att bestämma detta. Säljaren bestämmer också vem han eller hon vill sälja till, och är inte bunden av att sälja till den som har lagt det högsta budet. Däremot kan mäklaren lämna råd till säljaren både i fråga om vilken budgivningsmodell som bör användas och när det gäller vem säljaren bör sälja till. Vanligast är s.k. öppen budgivning, där spekulanterna lämnar sina bud till mäklaren, som i sin tur redovisar buden löpande till säljaren och övriga spekulanter. Det förekommer även sluten budgivning, där spekulanterna lämnar bud inom en viss tid utan att få någon information om övriga bud.

Regeringen ansåg i propositionen med förslag till 2011 års fastighetsmäklarlag att det inte borde införas en skyldighet för mäklare att upplysa säljare och köpare om bedömt marknadsvärde vilket Fastighetsmäklarutredningen hade föreslagit. Regeringen anförde i propositionen att eventuella problem med s.k. lockpriser i första hand får hanteras inom ramen för god fastighetsmäklarsed och god marknadsföringssed (prop. 2010/11:15 s. 33). Riksdagen gjorde inte någon annan bedömning (bet. 2010/11:CU12, rskr. 2010/11:168).

Budgivningslista

I propositionen föreslås att bestämmelserna i 2011 års fastighetsmäklarlag om fastighetsmäklarens skyldighet att upprätta en särskild förteckning över de

anbud som lämnas på fastigheten, dvs. en budgivningslista, förs över till den nya lagen. Mäklaren ska i förteckningen ange anbudsgivarens namn, kontaktuppgifter, det belopp som bjudits, tidpunkt för när anbudet lämnades och eventuella villkor för anbudet. Med anbudsgivare avses den som framför anbudet till mäklaren. Om ett ombud anlitas för att lämna anbud, är det alltså tillräckligt att ange ombudets namn. Som kontaktuppgift kan antecknas telefonnumret till anbudsgivaren. Praktiskt viktiga exempel på villkor för anbudet är förbehåll om finansiering eller besiktning. Även s.k. skambud ska anges i budgivningslistan, se rättsfallet HFD 2016 ref. 2, (prop. 2020/21:119 s. 126).

Fastighetsmäklaren ska överlämna budgivningslistan till uppdragsgivaren när uppdraget slutförts. Om ett överlåtelseavtal ingås, ska även den som köpt eller sålt fastigheten få budgivningslistan när uppdraget slutförts.

Fastighetsmäklarinspektionen

Regleringsbrevet för 2021

Enligt regleringsbrevet för 2021 ska Fastighetsmäklarinspektionen redovisa hur myndigheten under 2021 har arbetat med att stärka och effektivisera tillsynsverksamheten.

Tematisk tillsyn om priset i marknadsföringen

Fastighetsmäklarinspektionen beslutade i maj 2020 att inleda en tematisk tillsyn om fastighetsmäklarnas prissättning i marknadsföringen av förmedlingsobjekt. Tillsynsinsatsen omfattade totalt 25 mäklare. Utfallet av tillsynsinsatsen redovisades i april 2021 i rapporten Tematisk tillsyn om priset i marknadsföringen. Av de 25 tematiska tillsynsärendena skrevs 23 ärenden av på tjänstemannanivå därför att Fastighetsmäklarinspektionen inte ansåg att den granskade prissättningen i marknadsföringen gav anledning till någon prövning av Fastighetsmäklarinspektionens disciplinnämnd. Två ärenden avgjordes av disciplinnämnden den 9 december 2020 respektive den 3 februari 2021. I det ärende som avgjordes den 9 december 2020 meddelades mäklaren en varning för att ha vidtagit förmedlingsåtgärder utan att ha haft ett skriftligt förmedlingsuppdrag. Ärendet skrevs av i den del som avsåg priset i marknadsföringen. Även i ärendet som avgjordes den 3 februari 2021 meddelades mäklaren en varning. Disciplinnämnden fastslog att mäklaren använt sig av lockpris i sex av de tolv granskade förmedlingsuppdragen. Mäklaren varnades också för att ha lämnat felaktiga uppgifter till Fastighetsmäklarinspektionen eftersom utredningen visade att två av de objekt med störst procentuell skillnad mellan det marknadsförda utgångspriset och försäljningspriset var utelämnade från den förteckning över förmedlingsuppdrag som inspektionen begärt in. Beslutet från den 9 december 2020 har överklagats till förvaltningsrätten. Beslutet från den 3 februari 2021 överklagades inte och har vunnit laga kraft.

Fastighetsmäklarinspektionens slutsats och avslutande kommentarer:

Antalet anmälningar som kommer in till Fastighetsmäklarinspektionen har under det senaste året skjutit i höjden. Liksom tidigare är frågan om lockpris den vanligaste orsaken till anmälan. Detta indikerar tydligt att det finns ett stort missnöje bland konsumenterna avseende mäklarnas prissättning i marknadsföringen av bostäder.

Av de 25 mäklare som ingått i granskningen har endast en meddelats påföljd för vilseledande prisuppgifter i marknadsföringen. I denna granskning gjordes urvalet till största del utifrån omsättning. Det är svårt att med säkerhet säga hur detta återspeglats i resultatet men eftersom den enda mäklaren som meddelades påföljd för vilseledande prisuppgifter i marknadsföringen inte förekom i urvalet utifrån omsättning, utan inkluderades i granskningen på grund av anmälningar, är det en möjlig tanke att en granskning med ett urval enbart utifrån Fastighetsmäklarinspektionens omvärldsbevakning, som bland annat utgår från anmälningar, hade kunnat ge ett annat utfall. Fastighetsmäklarinspektionen anser i vart fall inte att granskningen motbevisar det missnöje som konsumenterna uttrycker.

Stor skillnad mellan försäljningspriset och det marknadsförda utgångspriset är enligt Fastighetsmäklarinspektionen en indikation på att objektet marknadsförts med ett lockpris och det är vanligtvis denna faktor som anmälarna fokuserar på. För enstaka objekt är det dock svårt att fastställa lockpris endast utifrån denna indikator, eftersom det ofta finns fler faktorer och omständigheter att beakta i det enskilda fallet. Är det fråga om flera objekt blir det ofta tydligare huruvida det är fråga om lockpris eller inte, eftersom det då kan gå att visa på ett upprepat agerande som kanske inte går att förklara på något annat sätt än med att mäklaren systematiskt använt sig av ett lockpris i marknadsföringen. Under 2020 återkallade Fastighetsmäklarinspektionen en registrering på grund av systematiskt användande av lockpris i marknadsföringen. Förhoppningsvis kan det ge en tydlig signal till mäklarkåren om vad som kan bli den yttersta konsekvensen av att man marknadsför sina objekt med vilseledande prisuppgifter oavsett om anledningen till det är slarv, okunskap eller ett medvetet agerande. Fastighetsmäklarinspektionen har den senaste tiden börjat anpassa både hanteringen av anmälningarna avseende lockpris och tillsynsmetoden i dessa ärenden för att bättre tillvarata den information som anmälningarna ger och angripa problematiken med lockpriser på ett effektivare sätt. Inspektionen hoppas att även branschen ska jobba vidare med frågan och vidta åtgärder för att stävja problemet som konsumenterna upplever.

Civilutskottets uppföljning

Civilutskottet beslutade i juni 2015 att göra en uppföljning av om 2011 års fastighetsmäklarlag fått avsedd effekt. Resultatet redovisades i november 2016 i rapporten 2016/17:RFR2 Uppföljning av den nya fastighetsmäklarlagen. Uppföljningen visade bl.a. på följande iakttagelser:

- Av uppföljningen framgick att andelen säljare och köpare som anlitar en mäklare hade ökat något jämfört med Riksrevisionens enkätundersökning 2006. Andelen konsumenter som anser att mäklaren inte förmedlat affären på ett korrekt sätt hade minskat något sedan undersökningen från 2006.

Andelen missnöjda konsumenter hade minskat för alla konsumentkategorier, dvs. säljare och köpare av småhus och säljare av bostadsrätt. Den grundläggande utgångspunkten, vilken angavs i propositionen som föregick lagen – att eftersträva ett bättre konsumentskydd i fastighetsmäklarsammanhang – kan därmed sägas delvis ha uppnåtts.

- Det var framför allt inom tre områden som uppfattningen fanns att fastighetsmäklare inte hade skött sitt uppdrag på ett korrekt sätt, nämligen felaktig information i marknadsföringen, användandet av lockpriser och att mäklaren inte upplevdes vara opartisk i sin relation mellan köparen och säljaren.
- Av uppföljningen framgick att det inte fanns något starkt stöd för att införa en skyldighet för mäklare att i objektsbeskrivningen lämna uppgift om ett bedömt marknadsvärde. Uppföljningen visade också att det är svårt att lagstifta om lockpriser. I propositionen till fastighetsmäklarlagen ansåg regeringen att eventuella problem med lockpriser i första hand ska hanteras inom ramen för god fastighetsmäklarsed och god marknadsföringssed. Det kan konstateras att det inte har varit möjligt för Fastighetsmäklarinspektionen och Konsumentverket att fullt ut göra detta. Ansvaret för att lösa eventuella problem med att bostadsobjekt marknadsförs med hjälp av lockpriser har därför fallit tillbaka på fastighetsmäklarbranschen och de enskilda fastighetsmäklarna.
- Det framgick av uppföljningen att ett återkommande problem var att köparen inte förstår vidden av sin undersökningsplikt, trots att fastighetsmäklarlagen föreskriver att mäklaren skriftligen ska 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.
- Praxis har etablerats när det gäller upprättandet av budgivningslistan, och fastighetsmäklarbranschen anser att regeln till stora delar fungerar bra. Budgivningslistan i dess nuvarande utformning kan inte förhindra fiktiv budgivning. Det vore värdefullt med en utvärdering av om regeln har fungerat på avsett sätt, samt vilka för- och nackdelar som skulle följa av förändrade regler som säkerställer identiteten hos budgivarna.

Konsumentrapporten 2017

I Konsumentrapporten 2017 har Konsumentverket, på regeringens uppdrag, särskilt belyst fastighetsmäklarområdet. Konsumentverket anför att i arbetet med de belysningar som gjorts i rapporten har verket sammanställt befintlig kunskap om konsumenternas situation, vilka problem de stöter på och hur omfattande problemen är. Konsumentverket har försökt analysera orsakerna till problemen och så långt som möjligt peka ut vad som borde göras för att förbättra situationen. Ambitionen har inte varit att ta fram detaljerade åtgärdsförslag utan att hålla lösningarna på en mer översiktlig nivå. Lösningarna är riktade både till konsumenterna och till marknaden och är inte

begränsade till det konsumentpolitiska området. Konsumentverket har även eftersträvat att så långt som möjligt förankra underlaget, slutsatser och förslag med externa parter som andra myndigheter, branschföreträdare, ideella organisationer m.fl.

I rapporten lämnar Konsumentverket bl.a. följande förslag på åtgärder inom fastighetsmäklarområdet som verket tror skulle kunna förbättra konsumenternas situation på marknaden:

- Inrätta en branschfinansierad konsumentbyrå för bostadsköp.
- Viktig information om bostaden bör lämnas tidigt till alla spekulanter och inte bara till köpare eller tilltänkt köpare.
- Det bör framgå vem som svarar för informationen i objektsbeskrivningen.
- Problemen med lockpriser behöver åtgärdas, och Konsumentverket tror att ett steg i rätt riktning vore att mäklarna angav ett bedömt marknadsvärde vid annonsering av bostäder.
- Överväg om det finns behov av att reglera budgivningsprocessen.
- Mäklaren bör kontrollera budgivares identitet.
- Mäklaren ska lämna över budgivningslista innan köpare och säljare skriver bindande avtal och betalning sker.
- Avidentifierad budgivningslista bör lämnas över till samtliga deltagare i budgivningen.

Enligt uppgift från Finansdepartementet pågår för närvarande inte något arbete inom departementet med anledning av rapporten.

Riksdagens tillkännagivanden

Våren 2020 beslutade riksdagen, på utskottets förslag, om ett tillkännagivande om att regeringen ska återkomma med förslag som stärker konsumentskyddet på bostadsrättsmarknaden (bet. 2019/20:CU9, rskr 2019/20:169).

Riksdagen beslutade vidare hösten 2020, på förslag av utskottet, om tillkännagivanden om att regeringen bör återkomma med förslag som dels stärker konsumentskyddet vid förseningar av nyproducerade bostadsrätter, dels förtydligar fastighetsmäklarnas och bostadsutvecklarnas roller och informationsansvar vid förmedling av nyproduktion, dels säkerställer att konsumenterna får tillräcklig och anpassad information om riskerna inför ett köp (bet. 2020/21:CU2, rskr. 2020/21:50).

Regeringens skrivelse 2020/21:75 Riksdagens skrivelser till regeringen – åtgärder under 2020

När det gäller tillkännagivandena anförde regeringen i skrivelse 2020/21:75 bl.a. att arbetet med frågorna pågår i Justitiedepartementet, som bl.a. höll ett samrådsmöte med berörda organisationer i december 2020. Efter det att de synpunkter som lämnades vid mötet har analyserats kan ställning tas till vilka

fortsatta beredningsåtgärder som bör vidtas. Regeringen anförde vidare att punkterna inte är slutbehandlade.

Frågesvar

Justitie- och migrationsminister Morgan Johansson anförde bl.a. följande den 5 maj 2021 som svar på en skriftlig fråga (fr. 2020/21:2621) om behovet av utökad skydd för köpare av nyproducerade bostäder:

Just nu pågår det ett arbete i Regeringskansliet med att ta fram förslag som stärker konsumentskyddet på bostadsrättsmarknaden. I det ingår bl.a. de förslag till åtgärder som finns i betänkandet Stärkt konsumentskydd på bostadsrättsmarknaden (SOU 2017:31). Det handlar exempelvis om skärpta krav på den ekonomiska planen, intygsgivarna och förhandsavtalen. Flera av förslagen knyter an till de brister som har uppmärksammats av Riksrevisionen och som även omfattas av riksdagens tillkännagivanden på området.

På några punkter behöver dock förslagen kompletteras för att ge underlag för att gå fram med ny lagstiftning. Detta bereds just nu i Regeringskansliet och regeringen kommer att återkomma till riksdagen när beredningen är färdig.

Utskottets ställningstagande

Utskottet har tidigare i betänkandet ställt sig bakom regeringens förslag om en ny fastighetsmäklarlag som ska gälla både för fastighetsmäklare och för fastighetsmäklarforetag. Den nya lagen innebär en mer heltäckande och förstärkt tillsyn över fastighetsmäklarbranschen. Fastighetsmäklarforetag ska på motsvarande sätt som fastighetsmäklare stå under tillsyn av Fastighetsmäklarinspektionen. Bland annat ska ett fastighetsmäklarforetag verka för att fastighetsmäklare som bedriver verksamhet i mäklarforetaget uppfyller sina skyldigheter enligt god fastighetsmäklarsed. Syftet med den nya lagen är att öka tryggheten för köpare och säljare vid bostadsaffärer. Regeringen anser i propositionen att det inte finns något behov av en uttrycklig regel om att fastighetsmäklaren ska upprätta en objektsbeskrivning.

Enligt regleringsbrevet för 2021 ska Fastighetsmäklarinspektionen redovisa hur myndigheten under 2021 har arbetat med att stärka och effektivisera tillsynsverksamheten. Fastighetsmäklarinspektionen har vidare genomfört en tematisk tillsyn om fastighetsmäklarnas prissättning i marknadsföringen av förmedlingsobjekt. Utfallet av tillsynsinsatsen redovisades i april 2021 i rapporten Tematisk tillsyn om priset i marknadsföringen. I rapporten anger Fastighetsmäklarinspektionen att myndigheten den senaste tiden har börjat anpassa både hanteringen av anmälningarna om lockpris och tillsynsmetoden i dessa ärenden för att bättre tillvarata den information som anmälningarna ger och angripa problematiken med lockpriser på ett effektivare sätt. Fastighetsmäklarinspektionen hoppas att även branschen ska arbeta vidare med frågan och vidta åtgärder för att stävja det problem som konsumenterna upplever.

Utskottet vill även nämna att riksdagen hösten 2020 beslutade om ett tillkännagivande om att regeringen bör återkomma med förslag som dels förtydligar fastighetsmäklarnas och bostadsutvecklarnas roller och informationsansvar vid förmedling av nyproduktion av bostadsrätter, dels säkerställer att konsumenterna får tillräcklig och anpassad information om riskerna inför ett köp.

När det gäller motionsyrkandet om att utreda om mäklare ska redovisa om en radonmätning har genomförts och vad den visat föreslog Fastighetsmäklarutredningen att en objektsbeskrivning även skulle innehålla en uppgift om huruvida en energideklaration enligt lagen om energideklaration för byggnader upprättats. I propositionen till 2011 års fastighetsmäklarlag ansåg dock regeringen att det inte fanns tillräckliga skäl för att ta in en sådan uppgift i lagen. Riksdagen gjorde inte någon annan bedömning.

I sammanhanget kan nämnas att fastighetsmäklare enligt 2011 års fastighetsmäklarlag har en rådgivnings- och upplysningsskyldighet. Bland annat ska fastighetsmäklaren i den utsträckning som god fastighetsmäklarsed kräver det, ge tilltänkta köpare och säljare de råd och upplysningar som de kan behöva om fastigheten. Fastighetsmäklaren ska vidare verka för att säljaren före överlåtelsen lämnar de uppgifter om fastigheten som kan antas vara av betydelse för en köpare. I propositionen föreslår regeringen att de bestämmelserna om fastighetsmäklarens allmänna rådgivnings- och upplysningsskyldighet förs över till den nya lagen.

Mot denna bakgrund är utskottet inte berett att ställa sig bakom motionsförslagen. Motionsyrkandena bör avslås.

Reservationer

1. Skadeståndsansvar för fastighetsmäklarföretag, punkt 2 (SD)

av Mikael Eskilander (SD), Roger Hedlund (SD) och Angelica Lundberg (SD).

Förslag till riksdagsbeslut

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

Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i reservationen och tillkännager detta för regeringen.

Därmed bifaller riksdagen motion
2020/21:3898 av Mikael Eskilander m.fl. (SD).

Ställningstagande

Bostadsaffärer har stor betydelse för privatpersoner. Enligt regeringen är ett generellt syfte med förslaget till ny fastighetsmäklarlag att köpare och säljare ska känna större trygghet när de gör bostadsaffärer. Vi anser att detta är positivt. Förutsättningarna för privatpersoner att ingå bostadsaffärer ska vara goda. Enligt vår mening är det av största vikt att den nya fastighetsmäklarlagen innehåller regler som i så stor utsträckning som möjligt innebär ett förstärkt skydd för köpare och säljare. Vi anser därför att även ett fastighetsmäklarföretag ska kunna bli skadeståndsskyldigt för den skada som drabbar en köpare eller säljare på grund av att företaget har åsidosatt sina skyldigheter enligt den nya fastighetsmäklarlagen. En sådan skadeståndsskyldighet har också föreslagits av 2017 års fastighetsmäklarutredning. Utredningen har också föreslagit regler för företagen om jämkning av skadestånd, om återkrav och om underrättelse om skadeståndskrav. Till skillnad från regeringen menar vi alltså att ett skadeståndsansvar för fastighetsmäklarföretagen skulle vara positivt både för branschen och för konsumenterna. Det skulle öka branschens ansvar och ge köpare och säljare ytterligare trygghet.

Vi anser därför att regeringen bör återkomma till riksdagen med ett förslag om att ett fastighetsmäklarföretag ska vara skadeståndsskyldigt för skada som drabbar en köpare eller säljare på grund av att företaget har åsidosatt sina skyldigheter enligt fastighetsmäklarlagen.

Vad vi nu anfört bör riksdagen ställa sig bakom och tillkänna för regeringen.

2. Förslag om ytterligare åtgärder som rör fastighetsmäklarbranschen m.m., punkt 3 (KD)

av Larry Söder (KD).

Förslag till riksdagsbeslut

Jag anser att förslaget till riksdagsbeslut under punkt 3 borde ha följande lydelse:

Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i reservationen och tillkännager detta för regeringen.

Därmed bifaller riksdagen motion
2020/21:3408 av Larry Söder m.fl. (KD) yrkande 49 och
avslår motionerna

2020/21:2890 av Markus Wiechel och Alexander Christiansson (båda SD)
yrkandena 1–7 och

2020/21:3585 av Robert Hannah m.fl. (L) yrkandena 19 och 21.

Ställningstagande

Radon är den miljöfaktor i inomhusmiljön som orsakar flest dödsfall i dag. Folkhälsomyndigheten rekommenderar att radonhalten inomhus kontrolleras och hålls så låg som möjligt för att minimera hälsorisen. Det är angeläget att det görs radonmätningar i miljöer där människor vistas under längre tid. Enligt Strålsäkerhetsmyndigheten finns det närmare 400 000 bostäder där radonhalten överstiger riktvärdet 200 Bq/m³. Det är viktigt att en bostadsköpare kan få information om huruvida det gjorts en radonmätning. Jag anser därför att det bör utredas om fastighetsmäklare vid försäljning och köp av bostäder ska vara skyldiga att särskilt redovisa om en radonmätning genomförts och vad den visat.

Det är regeringens uppgift att ta nödvändiga initiativ till en sådan utredning.

Vad jag nu anfört bör riksdagen ställa sig bakom och tillkännage för regeringen.

3. Förslag om ytterligare åtgärder som rör fastighetsmäklarbranschen m.m., punkt 3 (L)

av Robert Hannah (L).

Förslag till riksdagsbeslut

Jag anser att förslaget till riksdagsbeslut under punkt 3 borde ha följande lydelse:

Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i reservationen och tillkännager detta för regeringen.

Därmed bifaller riksdagen motion
2020/21:3585 av Robert Hannah m.fl. (L) yrkandena 19 och 21 samt

avslår motionerna

2020/21:2890 av Markus Wiechel och Alexander Christiansson (båda SD)
yrkandena 1–7 och

2020/21:3408 av Larry Söder m.fl. (KD) yrkande 49.

Ställningstagande

Jag anser att det är positivt att regeringen i propositionen föreslår att en ny fastighetsmäklarlag ska gälla både för fastighetsmäklare och för fastighetsmäklarföretag, och jag har ställt mig bakom lagförslagen. Enligt min mening behövs dock ytterligare åtgärder för att skapa en tryggare bostadsmarknad. Dolda bud, där bostadsaffärer kan avslutas plötsligt med begränsad information bland spekulanterna, leder ofta till konflikter och kan orsaka svårigheter att slutföra affären. Som lagstiftningen ser ut nu kan inte en mäklare neka dolda bud. I propositionen lämnas inte några förslag om hur budgivningen ska genomföras. På senare år har dolda bud blivit allt vanligare, vilket har ökat problemen som uppstått kring denna form av budgivning. För att säkerställa att säljaren och spekulanterna skyddas mot mindre transparenta budgivningstaktiker anser jag att det ska göras en översyn av hur budgivningen kan regleras med målsättningen att skapa en tryggare bostadsmarknad.

Det är regeringens uppgift att ta nödvändiga initiativ till en sådan översyn.

Vad jag nu anfört bör riksdagen ställa sig bakom och tillkännage för regeringen.

Särskilt yttrande

Trygghet vid bostadsaffärer (V)

Momodou Malcolm Jallow (V) anför:

I propositionen föreslår regeringen en ny fastighetsmäklarlag som ska ge en mer heltäckande tillsyn över fastighetsmäklarbranschen. Den nya lagen ska gälla för både fastighetsmäklare och fastighetsmäklarföretag, vilket innebär att även företagen ska registreras och stå under tillsyn. Lagen ska enligt regeringen bidra till att köpare och säljare ska känna större trygghet vid bostadsaffärer. Jag är överlag positiv till förslaget och har ställt mig bakom regeringens lagförslag. Det är bra att tillsynen över branschen förstärks. För att ytterligare stärka konsumenternas ställning krävs dock enligt min mening ett bredare grepp och mer offensiva förslag än de som läggs fram i propositionen.

Jag anser att Utredningen om stärkt konsumentskydd på bostadsrättsmarknadens förslag i betänkandet Stärkt konsumentskydd på bostadsrättsmarknaden (SOU 2017:31) om att fastighetsmäklaren ska vara skyldig att i objektsbeskrivningen dels ange bostadsrättens indirekta nettoskuld, dvs. lägenhetens andel av föreningens lån, dels ange om de övriga utrymmen som hör till lägenheten, t.ex. balkong eller takterrass, som säljaren nyttjar utgör en del av upplåtelsen eller inte bör genomföras. Båda dessa förslag skulle bidra till en större trygghet vid bostadsaffärer.

Ambitionerna behöver också höjas när det gäller problemen kring budgivning och s.k. lockpriser. Jag anser att man genom lagstiftning borde försöka angripa problemet med budgivning som skjuter i höjden. Vidare anser jag att mäklaren i sin annonsering borde ange det bedömda marknadsvärdet. En sådan ändring i fastighetsmäklarlagen skulle ytterligare bidra till ett stärkt skydd för bostadsrättsköparen.

Jag har dock valt att inte väcka en motion med anledning av propositionen eller reservera mig till förmån för de motionsyrkanden i ärendet som gäller frågor som jag tagit upp i det särskilda yttrandet eftersom jag avser att senare, i andra sammanhang, återkomma med förslag som gäller dessa frågor.

BILAGA 1

Förteckning över behandlade förslag

Propositionen

Proposition 2020/21:119 En ny fastighetsmäklarlag – förstärkt tillsyn över fastighetsmäklarbranschen:

1. Riksdagen antar regeringens förslag till fastighetsmäklarlag.
2. Riksdagen antar regeringens förslag till lag om ändring i lagen (2017:630) om åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism.

Följdmotionen

2020/21:3898 av Mikael Eskilandersson m.fl. (SD):

Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att fastighetsmäklarföretag ska kunna bli skadeståndsskyldiga för den skada de åsamkar, och detta tillkännager riksdagen för regeringen.

Motioner från allmänna motionstiden 2020/21

2020/21:2890 av Markus Wiechel och Alexander Christiansson (båda SD):

1. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att se över en lagstiftning om accepterat pris och tillkännager detta för regeringen.
2. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att mäklarens bedömning av bostadens marknadsvärde ska medfölja i samband med försäljning och tillkännager detta för regeringen.
3. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om säkerställd identitet på budgivare och tillkännager detta för regeringen.
4. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att ge ut en avidentifierad budgivningslista till köpare och säljare och tillkännager detta för regeringen.
5. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att tydliggöra ansvarig person för en objektsbeskrivning och tillkännager detta för regeringen.
6. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att inrätta en konsumentbyrå för bostadsköp och tillkännager detta för regeringen.

7. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att göra en översyn av budgivningsprocessen och tillkännager detta för regeringen.

2020/21:3408 av Larry Söder m.fl. (KD):

49. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att utreda ett bättre informationsgivande angående utförda radonmätningar och tillkännager detta för regeringen.

2020/21:3585 av Robert Hannah m.fl. (L):

19. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om tryggare bostadsköp och tillkännager detta för regeringen.
21. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om dolda bud och tillkännager detta för regeringen.

BILAGA 2

Regeringens lagförslag

1 Förslag till fastighetsmäklarlag

Härigenom föreskrivs¹ följande.

1 kap. Inledande bestämmelser

Lagens innehåll

1 § Denna lag innehåller bestämmelser om fastighetsmäklare och fastighetsmäklarföretag.

Uttryck i lagen

2 § I denna lag avses med

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

2. *fastighetsmäklarföretag*: en juridisk person i vilken en eller flera fastighetsmäklare bedriver sådan verksamhet som anges i 1,

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

4. *konsument*: en fysisk person som handlar huvudsakligen för ändamål som faller utanför näringsverksamhet,

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

Till fastighetsmäklarföretagets ledning hör enligt denna lag fastighetsmäklarföretagets styrelse och verkställande direktör eller den som på motsvarande sätt företräder mäklarföretaget, och ersättare för någon av dem.

¹ Jfr Europaparlamentets och rådets direktiv (EU) 2015/849 av den 20 maj 2015 om åtgärder för att förhindra att det finansiella systemet används för penningtvätt eller finansiering av terrorism, om ändring av Europaparlamentets och rådets förordning (EU) nr 648/2012 och om upphävande av Europaparlamentets och rådets direktiv 2005/60/EG och kommissionens direktiv 2006/70/EG, i lydelsen enligt Europaparlamentets och rådets direktiv (EU) 2018/843.

Lagens tillämpning på annan egendom än fastigheter och vid förmedling av nyttjanderätt

3 § Det som i lagen föreskrivs om fastigheter tillämpas också på annan egendom som anges i 2 § första stycket 1.

Vid förmedling av arrenderätt eller hyresrätt tillämpas inte 3 kap. 14–16 eller 21 §, 22 § första stycket eller 23 §.

Vid förmedling av nyttjanderätt ska det som föreskrivs om säljare tillämpas på den som överlåter eller upplåter nyttjanderätten och det som föreskrivs om köpare tillämpas på motparten.

Internationella situationer

4 § Bestämmelser om tillämplig lag i internationella situationer på privaträttens område finns i Europaparlamentets och rådets förordning (EG) nr 593/2008 av den 17 juni 2008 om tillämplig lag för avtalsförpliktelser (Rom I) och Europaparlamentets och rådets förordning (EG) nr 864/2007 av den 11 juli 2007 om tillämplig lag för utomobligatoriska förpliktelser (Rom II). I internationella situationer som inte omfattas av någon av förordningarna är denna lag tillämplig om en väsentlig del av fastighetsmäklarens uppdrag utförs i Sverige.

Avtalsvillkor som avviker från lagen

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

Åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism

6 § Bestämmelser om vissa skyldigheter för fastighetsmäklare och fastighetsmäklarföretag finns i lagen (2017:630) om åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism.

2 kap. Registrering

Registreringsskyldighet

1 § Fastighetsmäklare och fastighetsmäklarföretag ska vara registrerade hos Fastighetsmäklarinspektionen. Undantag från registreringskyldigheten finns i 2 och 3 §§.

2 § Registreringsskyldigheten enligt 1 § gäller inte fastighetsmäklare som enbart bedriver förmedling av hyresrätter med en månadshyra som understiger ett belopp motsvarande 10 000 euro och det är fråga om

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.

Skyldigheten gäller inte heller fastighetsmäklarföretag där inte någon fastighetsmäklare som bedriver verksamhet i mäklarföretaget är registreringskyldig. Inte heller advokater och advokatbolag är skyldiga att vara registrerade.

3 § Registreringskyldigheten enligt 1 § gäller inte fastighetsmäklarföretag som är etablerade i en annan stat inom Europeiska ekonomiska samarbetsområdet (EES) och som tillfälligt bedriver verksamhet i Sverige.

4 § Bestämmelser om tillfällig yrkesutövning och erkännande av yrkeskvalifikationer som har förvärvats eller erkänts i en annan stat inom EES eller i Schweiz finns i lagen (2016:145) om erkännande av yrkeskvalifikationer och i andra författningar.

Registreringskategorier

5 § Registrering av en fastighetsmäklare eller ett fastighetsmäklarföretag sker i någon av följande kategorier:

1. registrering för hyresförmedling,
2. särskild registrering för hyresförmedling, eller
3. fullständig registrering.

6 § Registrering av en fastighetsmäklare i den kategori som anges i 5 § 1 ger mäklaren rätt att förmedla hyresrätter med en månadshyra som understiger ett belopp motsvarande 10 000 euro.

Registrering av en fastighetsmäklare i den kategori som anges i 5 § 2 ger mäklaren rätt att förmedla hyresrätter oavsett månadshyrans belopp.

Registrering av en fastighetsmäklare i den kategori som anges i 5 § 3 ger mäklaren rätt att förmedla all egendom som anges i 1 kap. 2 § första stycket 1.

7 § Registrering av ett fastighetsmäklarföretag i den kategori som anges i 5 § 1 ger mäklarföretaget rätt att bedriva fastighetsmäklarverksamhet som innebär att fastighetsmäklarna i företaget bedriver sådan verksamhet som anges i 6 § första stycket.

Registrering av ett fastighetsmäklarföretag i den kategori som anges i 5 § 2 ger mäklarföretaget rätt att bedriva fastighetsmäklarverksamhet som innebär att fastighetsmäklarna i företaget bedriver sådan verksamhet som anges i 6 § andra stycket.

Registrering av ett fastighetsmäklarföretag i den kategori som anges i 5 § 3 ger mäklarföretaget rätt att bedriva fastighetsmäklarverksamhet som innebär att fastighetsmäklarna i företaget bedriver sådan verksamhet som anges i 6 § tredje stycket.

Villkor för registrering

8 § Registrering av en fastighetsmäklare får endast ske om mäklaren

1. har betalat ansökningsavgift,
2. inte är underårig eller i konkurs och inte heller har näringsförbud eller förvaltare enligt 11 kap. 7 § föräldrabalken,
3. har försäkring för skadeståndsansvar enligt 3 kap. 25 §,

4. har tillfredsställande utbildning,
5. har för avsikt att vara verksam som fastighetsmäklare, och
6. är redbar och i övrigt lämplig att vara verksam som fastighetsmäklare.

9 § Registrering av ett fastighetsmäklarföretag får endast ske om

1. mäklarföretaget har betalat ansökningsavgift,
2. mäklarföretaget inte är i konkurs eller likvidation,
3. de som ingår i mäklarföretagets ledning och de som har ett kvalificerat innehav i mäklarföretaget varken har gjort sig skyldiga till allvarlig brottslighet eller i väsentlig utsträckning åsidosatt sina skyldigheter i näringsverksamhet, och
4. mäklarföretaget är redbart och i övrigt lämpat att bedriva fastighetsmäklarverksamhet.

Årlig avgift och påminnelseavgift

10 § Den som är registrerad ska betala en årlig avgift. Om den årliga avgiften inte har betalats och påminnelse har skett, ska den registrerade betala påminnelseavgift.

3 kap. Fastighetsmäklarverksamheten

God fastighetsmäklarsed och fastighetsmäklarföretagets skyldigheter

Fastighetsmäklarens allmänna skyldigheter

1 § En fastighetsmäklare ska utföra sitt uppdrag omsorgsfullt och i allt iaktta god fastighetsmäklarsed.

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

I 3, 4 och 6–21 §§ finns ytterligare bestämmelser om god fastighetsmäklarsed.

Fastighetsmäklarföretagets allmänna skyldigheter

2 § Ett fastighetsmäklarföretag ska verka för att fastighetsmäklare som bedriver verksamhet i mäklarföretaget följer 1, 3, 4 och 6–21 §§.

Fastighetsmäklarföretaget får inte vara part i uppdragsavtal om förmedling av fastigheter.

I 6, 9 och 11 §§ finns ytterligare bestämmelser om fastighetsmäklarföretagets skyldigheter.

Avtalet med uppdragsgivaren

3 § 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 fastighetens 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 fastighetsmäklaren har frånträtt uppdragsavtalet muntligen, ska mäklaren snarast också skriftligen underrätta uppdragsgivaren om frånträddandet. Om uppdragsgivaren har frånträtt avtalet, ska mäklaren snarast skriftligen bekräfta frånträddandet.

Handpenning och deposition av mottagna tillgångar

4 § Om fastighetsmäklaren har tagit emot en handpenning, ska han eller hon snarast överlämna den till säljaren. Detta gäller dock inte om något annat har överenskommits i 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.

Elektronisk underskrift av uppdragsavtal och depositionsavtal

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

Förbud mot köp i anslutning till förmedlingsuppdraget

6 § En fastighetsmäklare får inte köpa en fastighet i anslutning till ett uppdrag att förmedla den. Om fastighetsmäklaren bedriver verksamhet i ett fastighetsmäklarföretag, får inte heller mäklarföretaget köpa fastigheten i anslutning till förmedlingsuppdraget.

Förbud mot viss förmedling

7 § En fastighetsmäklare får inte förmedla en fastighet till eller från en annan fastighetsmäklare som bedriver verksamhet i samma fastighetsmäklarföretag eller i ett fastighetsmäklarföretag som har en nära anknytning till det förstnämnda fastighetsmäklarföretaget.

Fastighetsmäklaren får inte heller förmedla en fastighet till eller från

1. sin make eller sambo,
2. sitt syskon eller sin släkting i rätt upp- eller nedstigande led,
3. någon som mäklaren är besvägrad med i rätt upp- eller nedstigande led eller på sådant sätt att den ena är gift med den andras syskon,
4. någon annan närstående som avses i 4 kap. 3 § konkurslagen (1987:672), eller
5. någon som fastighetsmäklaren på något annat sätt har en nära anknytning till.

Om någon som fastighetsmäklaren enligt första eller andra stycket är förbjuden att förmedla till förvärvar en fastighet som fastighetsmäklaren

före förvärvet har haft i uppdrag att förmedla, ska mäklaren genast anmäla förvärvet till Fastighetsmäklarinspektionen.

Förbud mot handel med fastigheter

8 § En fastighetsmäklare får inte bedriva handel med fastigheter.

Förbud mot förtroenderubbande verksamhet

9 § En fastighetsmäklare får inte ägna sig åt verksamhet som kan rubba förtroendet för honom eller henne som mäklare. Ett fastighetsmäklarföretag får inte ägna sig åt verksamhet som kan rubba förtroendet för de fastighetsmäklare som bedriver verksamhet i mäklarföretaget.

Vid bedömningen av om en verksamhet är förtroenderubbande ska beaktas verksamhetens art och omfattning, ersättningens storlek och omständigheterna i övrigt.

Fastighetsmäklaren ska tydligt upplysa tilltänkta säljare och köpare om verksamheten och de omständigheter som kan vara av betydelse för om den är förtroenderubbande. Upplysningen ska lämnas till uppdragsgivaren innan uppdragsavtalet ingås och i övrigt snarast.

10 § Om ett kreditinstitut eller ett försäkringsföretag har ett kvalificerat innehav i det fastighetsmäklarföretag som fastighetsmäklaren bedriver verksamhet i, ska fastighetsmäklaren upplysa tilltänkta säljare och köpare om detta på det sätt som anges i 9 § tredje stycket.

Förbud mot att uppträda som ombud

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

Rådgivnings- och upplysningskyldighet

12 § 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.

Fastighetsmäklaren 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 köparen 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 honom eller henne om detta.

Kontroll av förfoganderätts- och inskrivningsförhållanden

13 § Fastighetsmäklaren ska kontrollera vem som har rätt att förfoga över fastigheten och vilka inteckningar, servitut och andra rättigheter som be-

lastar den. Mäklaren ska också kontrollera om fastigheten har del i en eller flera gemensamhetsanläggningar.

Om det är fråga om en bostadsrätt, ska mäklaren i stället för det som föreskrivs i första stycket kontrollera vem som har rätt att förfoga över bostadsrätten och om den är pantsatt.

Tillhandahållande av objektsbeskrivning och andra handlingar

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

Objektsbeskrivningen ska innehålla uppgifter om

1. fastighetens beteckning, taxeringsvärde, areal och driftskostnader,
2. vilka inteckningar, servitut och andra rättigheter som belastar fastigheten,
3. gemensamhetsanläggningar, och
4. byggnadens ålder, storlek och byggnadssätt.

15 § Om förmedlingen avser en bostadsrätt, ska objektsbeskrivningen i stället för det som föreskrivs i 14 § andra stycket innehålla uppgifter om

1. bostadsrättsföreningens namn,
2. pantsättning av bostadsrätten,
3. andelstal,
4. upplåten mark,
5. lägenhetens nummer, storlek och årsavgift och beslutade ändringar av årsavgiften, och
6. driftskostnader.

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

16 § Fastighetsmäklaren ska erbjuda en tilltänkt köpare som är konsument en skriftlig beräkning av boendekostnaderna.

Upplysning om förfoganderätt

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

Journal och budgivningslista

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

Fastighetsmäklaren ska överlämna journalen och budgivningslistan till uppdragsgivaren när uppdraget slutförts. Om ett överlåtelseavtal ingås, ska även den som köpt eller sålt fastigheten få journalen och budgivningslistan när uppdraget slutförts.

Förvaring av handlingar som hör till verksamheten

19 § Om en fastighetsmäklare bedriver verksamhet i ett fastighetsmäklar-företag, ska mäklaren hos mäklarföretaget förvara kopior av de handlingar som hör till verksamheten.

Medverkan i samband med överlåtelsen

20 § Fastighetsmäklaren ska verka för att köparen och säljaren kommer överens i frågor som behöver lösas i samband med överlåtelsen. Mäklaren ska hjälpa köparen och säljaren att upprätta de handlingar som behövs för överlåtelsen, om inte annat har avtalats.

Upplysning om möjlig rätt till ersättning

21 § Om uppdragsavtalet upphör utan att fastigheten överlåts, ska fastighetsmäklaren upplysa uppdragsgivaren om att en senare överlåtelse kan ge mäklaren rätt till ersättning.

Fastighetsmäklarens ersättning

22 § Fastighetsmäklarens ersättning beräknas efter viss procent på köpeskillingen (provision), om inte annat har avtalats.

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

23 § Fastighetsmäklaren har rätt till provision endast om avtalet om överlåtelse har träffats genom mäklarens förmedling mellan uppdragsgivaren och någon som har anvisats av mäklaren.

Har fastighetsmäklaren fått uppdraget med ensamrätt och ingås 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 fastighetsmäklaren ersättas i form av provision, har mäklaren rätt till ersättning för utlägg endast om en särskild överenskommelse har träffats om detta.

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 oaksamhet åsidosätter sina skyldigheter enligt 1, 3, 4 eller 6–21 §, ska mäklaren 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 fastighetsmäklaren 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 utsträckning också säljaren är ansvarig för skadan och det inte är oskäligt att säljaren i sista hand får bära detta ansvar ensam.

26 § En köpare eller säljare som vill kräva skadestånd enligt 25 § ska underrätta fastighetsmäklaren om detta inom skäligen tid efter det att han eller hon insåg eller borde ha insett de omständigheter som ligger till grund för kravet. Om köparen eller säljaren inte underrättar mäklaren inom denna tid, faller rätten till skadestånd enligt denna lag bort.

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

Preskription

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

4 kap. Tillsyn och straffansvar

Tillsynens omfattning

1 § Fastighetsmäklarinspektionen har tillsyn över de fastighetsmäklare och fastighetsmäklarfirmor som är registrerade enligt 2 kap. Genom tillsynen kontrolleras att den verksamhet som kräver registrering bedrivs enligt denna lag samt lagen (2017:630) om åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism och föreskrifter som har meddelats med stöd av den lagen.

Uppgiftsskyldighet och platsundersökning

2 § Fastighetsmäklarinspektionen får förelägga en registrerad fastighetsmäklare eller ett registrerat fastighetsmäklarfirmor att lämna de upplysningar och ge tillgång till de handlingar som behövs för tillsynen.

Fastighetsmäklarinspektionen får, när den anser att det är nödvändigt, genomföra en undersökning på plats hos en registrerad fastighetsmäklare eller ett registrerat fastighetsmäklarfirmor.

Anmälningsskyldighet

3 § Om det har gjorts en ändring i ledningen i ett registrerat fastighetsmäklarfirmor, ska mäklarfirmoretet snarast anmäla ändringen till Fastighetsmäklarinspektionen.

Om ett registrerat fastighetsmäklarfirmoretet får kännedom om att en ändring har gjorts i den krets som har ett kvalificerat innehav i mäklarfirmoretet, ska mäklarfirmoretet snarast anmäla ändringen till Fastighetsmäklarinspektionen.

Disciplinpåföljder och andra åtgärder

4 § Fastighetsmäklarinspektionen ska återkalla registreringen för en fastighetsmäklare eller ett fastighetsmäklarfirmoretet som

1. inte längre uppfyller villkoren för registrering i 2 kap. 8 § 2–6 respektive 9 § 2 eller 4,
2. trots påminnelse inte betalar årlig avgift,
3. handlar i strid mot sina skyldigheter enligt denna lag, eller

4. överträder en bestämmelse i lagen (2017:630) om åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism eller föreskrifter som har meddelats med stöd av den lagen.

Om det kan anses tillräckligt, får Fastighetsmäklarinspektionen i stället för att återkalla registreringen ge en varning eller erinran eller, vid en överträdelse enligt första stycket 4, utfärda ett föreläggande att göra rättelse. Om förseelsen är ringa, får inspektionen avstå från att ge en påföljd.

Vid tillämpningen av andra stycket ska, om det är fråga om en överträdelse enligt första stycket 4, de omständigheter som anges i 8 § beaktas.

5 § Om ett fastighetsmäklar företag inte längre uppfyller villkoret för registrering i 2 kap. 9 § 3 på grund av att en person som ingår i mäklar företagets ledning har gjort sig skyldig till allvarlig brottslighet eller i väsentlig utsträckning åsidosatt sina skyldigheter i näringsverksamhet, får Fastighetsmäklarinspektionen förelägga mäklar företaget att göra rättelse.

Om fastighetsmäklar företaget inte längre uppfyller villkoret på grund av att någon som har ett kvalificerat innehav i mäklar företaget har gjort sig skyldig till allvarlig brottslighet eller i väsentlig utsträckning åsidosatt sina skyldigheter i näringsverksamhet, får Fastighetsmäklarinspektionen förelägga innehavaren att avyttra så stor del av andelarna i företaget att innehavet därefter inte är kvalificerat.

Om ett föreläggande enligt första eller andra stycket inte följs, får Fastighetsmäklarinspektionen återkalla registreringen för fastighetsmäklar företaget.

Sanktionsavgift och sanktionsföreläggande vid överträdelse av penningtvätsreglerna

Sanktionsavgift mot fastighetsmäklare eller fastighetsmäklar företag

6 § Om Fastighetsmäklarinspektionen ger en fastighetsmäklare eller ett fastighetsmäklar företag en varning eller erinran för en överträdelse enligt 4 § första stycket 4, får inspektionen även besluta att fastighetsmäklaren eller fastighetsmäklar företaget ska betala en sanktionsavgift.

Ingripande mot personer i fastighetsmäklar företagets ledning

7 § Om ett registrerat fastighetsmäklar företag överträder en bestämmelse i lagen (2017:630) om åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism eller föreskrifter som har meddelats med stöd av den lagen, får Fastighetsmäklarinspektionen besluta om ingripande mot en person som ingår i mäklar företagets ledning.

Ingripande enligt första stycket får bara beslutas om överträdelsen är allvarlig, upprepad eller systematisk och personen i fråga uppsåtligt eller av grov oaktsamhet har orsakat överträdelsen.

Ingripandet ska avse

1. att personen i fråga inte får inneha en sådan befattning som avses i första stycket i ett registrerat fastighetsmäklar företag under längst tre år och högst tio år, eller

2. sanktionsavgift.

Omständigheter som ska beaktas

8 § Vid tillämpningen av 6 och 7 §§ ska hänsyn tas till hur allvarlig överträdelsen är och hur länge den har pågått. Särskild hänsyn ska tas till skador som har uppstått och graden av ansvar.

I försvärande riktning ska det beaktas om fastighetsmäklaren eller fastighetsmäklarfirmen tidigare har begått en överträdelse eller om personen i mäklarfirmens ledning tidigare har orsakat en sådan överträdelse.

I förmildrande riktning ska det beaktas om

1. fastighetsmäklaren, fastighetsmäklarfirmen eller personen i fastighetsmäklarfirmens ledning i väsentlig utsträckning genom ett aktivt samarbete har underlättat utredningen, och

2. mäklaren eller mäklarfirmen snabbt upphört med överträdelsen eller personen i mäklarfirmens ledning snabbt verkat för att överträdelsen ska upphöra, sedan den anmälts till eller påtalats av Fastighetsmäklarinspektionen.

Sanktionsavgiftens storlek

9 § En sanktionsavgift enligt 6 eller 7 § ska som högst fastställas till det högsta av

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

2. ett belopp i kronor motsvarande en miljon euro.

En sanktionsavgift enligt 6 § får inte bestämmas till ett lägre belopp än 5 000 kronor.

Vid bestämmande av sanktionsavgiftens storlek ska särskild hänsyn tas till sådana omständigheter som anges i 8 §, samt till den berördes finansiella ställning och, om det går att fastställa, den vinst som gjorts till följd av överträdelsen.

Sanktionsföreläggande

10 § Beslut om ingripande enligt 7 § tas upp av Fastighetsmäklarinspektionen genom sanktionsföreläggande.

Ett sanktionsföreläggande innebär att personen föreläggs att inom viss tid godkänna en sanktion som är bestämd till tid eller belopp.

När föreläggandet har godkänts, gäller det som ett domstolsavgörande som har fått laga kraft. Ett godkännande som görs efter den tid som angetts i föreläggandet är utan verkan.

11 § Ett sanktionsföreläggande ska innehålla uppgifter om

1. den person som föreläggandet avser,

2. överträdelsen och de omständigheter som behövs för att känneteckna den,

3. de bestämmelser som är tillämpliga på överträdelsen, och

4. den sanktion som föreläggs personen.

Föreläggandet ska också innehålla en upplysning om att en ansökan om sanktion kan komma att ges in till domstol, om föreläggandet inte godkänns inom den tid som anges i föreläggandet.

12 § Om ett sanktionsföreläggande inte har godkänts inom angiven tid, får Fastighetsmäklarinspektionen ansöka till Förvaltningsrätten i Karlstad

om att en sanktion ska beslutas. Vid domstolens prövning av ansökan tillämpas det som föreskrivs i 7–9 §§.

Prövningstillstånd krävs vid överklagande till kammarrätten.

13 § Ett beslut om sanktionsföreläggande enligt 10 § förfaller, om det inte har delgetts den som sanktionen riktas mot inom två år från den tidpunkt då överträdelsen inträffade. I ett sådant fall får inte heller någon sanktion enligt 12 § första stycket beslutas.

Verkställighet av sanktionsavgift

14 § I fråga om verkställighet av sanktionsavgift tillämpas 7 kap. 21–23 §§ lagen (2017:630) om åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism.

En sanktionsavgift enligt 6 eller 7 § tillfaller staten.

Ingripande mot oregistrerade fastighetsmäklarföretag

15 § Fastighetsmäklarinspektionen får förelägga ett fastighetsmäklarföretag som är skyldigt att vara registrerat enligt 2 kap., men inte är det, att ansöka om registrering eller, när det finns särskilda skäl för det, att upphöra med verksamheten. Ett föreläggande att upphöra med verksamheten får förenas med vite.

Om det är osäkert ifall ett företag är skyldigt att vara registrerat, får Fastighetsmäklarinspektionen förelägga företaget att lämna de upplysningar och ge tillgång till de handlingar som inspektionen behöver för att bedöma om så är fallet.

Vissa bestämmelser om beslut

16 § Innan Fastighetsmäklarinspektionen på grund av en inträffad omständighet beslutar att återkalla registreringen för en fastighetsmäklare eller ett fastighetsmäklarföretag enligt 4 § första stycket eller 5 § tredje stycket, får inspektionen besluta om disciplinpåföljd enligt 4 §, sanktionsavgift enligt 6 § eller sanktionsföreläggande enligt 10 § på grund av en annan omständighet.

Innan Fastighetsmäklarinspektionen beslutar att avregistrera en fastighetsmäklare eller ett fastighetsmäklarföretag med anledning av en ansökan från mäklaren eller mäklarföretaget, får inspektionen besluta om motsvarande åtgärder som anges i första stycket.

17 § Fastighetsmäklarinspektionen, eller efter överklagande domstol, får bestämma att ett beslut om återkallelse enligt 4 § första stycket eller 5 § tredje stycket eller om föreläggande att upphöra med verksamheten enligt 15 § första stycket ska gälla omedelbart.

Straffansvar

18 § Den som yrkesmässigt förmedlar fastigheter i strid mot det som föreskrivs i 2 kap. om fastighetsmäklares skyldighet att vara registrerad döms till böter eller fängelse i högst sex månader.

5 kap. Överklagande och bemyndiganden

Överklagande av Fastighetsmäklarinspektionens beslut

1 § Fastighetsmäklarinspektionens beslut enligt denna lag får överklagas till allmän förvaltningsdomstol. Inspektionens beslut om sanktionsföreläggande enligt 4 kap. 10 § får dock inte överklagas.

Prövningstillstånd krävs vid överklagande till kammarrätten.

Bemyndiganden

2 § Regeringen eller den myndighet som regeringen bestämmer får meddela föreskrifter om

1. sådan försäkring för skadeståndsansvar som avses i 2 kap. 8 § 3, och
2. vilka krav som ska gälla i fråga om utbildning enligt 2 kap. 8 § 4.

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

1. Denna lag träder i kraft den 1 juli 2021.

2. Genom lagen upphävs fastighetsmäklarlagen (2011:666).

3. Registrering som har skett enligt den upphävda lagen gäller fortfarande. En fastighetsmäklare med registrering för hyresförmedlare enligt den upphävda lagen har dock inte rätt att bedriva annan verksamhet än vad en fastighetsmäklare med registrering för hyresförmedling har rätt till.

4. Ett fastighetsmäklarföretag, som vid lagens ikraftträdande bedriver verksamhet som omfattas av kravet på registrering enligt lagen och som senast den 1 januari 2022 ansöker om registrering, får fortsätta att bedriva verksamheten utan att vara registrerat till dess att beslutet i registreringsfrågan har fått laga kraft.

5. En fastighetsmäklare, som vid lagens ikraftträdande – i enlighet med den upphävda lagens krav – bedriver verksamhet som enligt den nya lagen kräver registrering i kategorin särskild registrering för hyresförmedling och som senast den 1 januari 2022 ansöker om sådan registrering eller om fullständig registrering, får fortsätta att bedriva verksamheten till dess att beslutet i registreringsfrågan har fått laga kraft.

6. En fastighetsmäklare, som vid lagens ikraftträdande bedriver verksamhet som enligt lagen kräver registrering i kategorin särskild registrering för hyresförmedling, får registreras i den kategorin utan att uppfylla kravet på utbildning i 2 kap. 8 § 4 och de föreskrifter som har meddelats med stöd av lagen, om han eller hon vid lagens ikraftträdande sedan minst ett år bedriver och har haft rätt att bedriva yrkesmässig förmedling av hyresrätter.

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

8. Den upphävda lagen gäller fortfarande för överträdelser som har inträffat före ikraftträdandet.

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

Härigenom föreskrivs¹ att 1 kap. 2 § och 2 kap. 16 § lagen (2017:630) om åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism ska ha följande lydelse.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

1 kap.

2 §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, dock inte

a) sådan som drivs av försäkringsföreningar som har beviljats undantag enligt 1 kap. 19 d § försäkringsrörelselagen (2010:2043), eller

b) tjänstepensionsverksamhet enligt lagen (2019:742) om tjänstepensionsföretag,

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

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

5. försäkringsdistribution enligt lagen (2018:1219) om försäkringsdistribution, i fråga om sådan verksamhet rörande livförsäkring, bedriven av sådana försäkringsförmedlare som har tillstånd enligt 2 kap. 1 § den lagen eller bedriver verksamhet enligt 3 kap. 1 § andra stycket 2 eller 3 § den lagen,

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

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

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

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

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

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

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

¹ Jfr Europaparlamentets och rådets direktiv (EU) 2015/849 av den 20 maj 2015 om åtgärder för att förhindra att det finansiella systemet används för penningtvätt eller finansiering av terrorism, om ändring av Europaparlamentets och rådets förordning (EU) nr 648/2012 och om upphävande av Europaparlamentets och rådets direktiv 2005/60/EG och kommissionens direktiv 2006/70/EG, i lydelsen enligt Europaparlamentets och rådets direktiv (EU) 2018/843.

² Senaste lydelse 2020:1039.

13. verksamhet som fastighetsmäklare med fullständig registrering enligt fastighetsmäklarlagen (2011:666),
13. verksamhet som fastighetsmäklare *eller fastighetsmäklarföretag med särskild registrering för hyresförmedling eller fullständig registrering enligt fastighetsmäklarlagen (2021:000)*,
14. spelverksamhet som bedrivs med licens eller registrering enligt spelagen (2018:1138),
15. yrkesmässig handel med varor, om det kan antas att det i verksamheten eller i en del av verksamheten genomförs eller kommer att genomföras transaktioner, enstaka eller sådana som kan antas ha samband, som innebär att ett utbetalt eller mottaget belopp i kontanter uppgår till motsvarande 5 000 euro eller mer,
16. verksamhet enligt pantbankslagen (1995:1000),
17. verksamhet som auktoriserad eller godkänd revisor eller registrerat revisionsbolag,
18. yrkesmässig verksamhet som avser bokföringstjänster eller revisionstjänster som inte omfattas av 17,
19. yrkesmässig rådgivning avseende skatter och avgifter (skatterådgivare),
20. verksamhet som advokat eller advokatbolag, till den del verksamheten avser tjänster som anges i 4 § första stycket,
21. yrkesmässig verksamhet som annan oberoende jurist än den som avses i 20, till den del verksamheten avser tjänster som anges i 4 § första stycket,
22. yrkesmässig verksamhet till den del verksamheten avser tjänster som anges i 4 § andra stycket och verksamhetsutövaren inte är en sådan person som avses i 17–21, eller
23. yrkesmässig verksamhet som avser förmedling, förvaring eller handel med konstverk, om det kan antas att det i verksamheten eller i en del av verksamheten genomförs eller kommer att genomföras transaktioner, enstaka eller sådana som kan antas ha samband, som innebär att ett utbetalt eller mottaget belopp uppgår till motsvarande 10 000 euro eller mer.
- Vissa speltjänster får undantas från tillämpning av lagen eller bestämmelser i den enligt föreskrifter som meddelas med stöd av 8 kap. 1 § 1.

2 kap.

16 §

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

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

Denna lag träder i kraft den 1 juli 2021.