

Innehåll

Promemorians huvudsakliga innehåll5

1 Promemorians författningsförslag7

- 1.1 Förslag till lag om ändring i fastighetsmäklarlagen (1995:400).....7
- 1.2 Förslag till förordning om ändring i fastighetsmäklar-förordningen (1995:1028).....10
- 1.3 Förslag till förordning om ändring i förordningen (1978:313) om taxa för yrkesmässig bostads-förmedling.....13

2 Bakgrund.....15

- 2.1 Bostadsförmedling15
- 2.2 Bostadsförmedlaren och dennes uppdrag.....15
- 2.3 Avgifter vid bostadsförmedling.....17
- 2.4 Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen.....18
- 2.5 Oseriösa bostadsförmedlare19
- 2.6 Frågans tidigare behandling.....19

3	Överväganden och förslag	23
3.1	Behovet av en reglering av yrkesmässig bostadsförmedling.....	23
3.2	Formen för en reglering.....	24
3.3	Registrering och tillsyn	26
3.3.1	Frågan om registrering.....	26
3.3.2	Undantag från kravet på registrering.....	28
3.3.3	Förutsättningar för registrering	31
3.3.4	Tillsyn	36
3.3.5	Straffansvar för oregistrerad bostadsförmedlare	38
3.3.6	Kostnader för registrering och tillsyn.....	39
3.4	Ersättning vid bostadsförmedling	41
4	Ikraftträdande m.m.....	47
5	Författningskommentar	51
	Förslag till lag om ändring i fastighetsmäklarlagen (1995:400)	51

Promemorians huvudsakliga innehåll

Promemorian innehåller förslag som syftar till att åstadkomma en ökad samhällskontroll och ett förbättrat konsumentskydd vid yrkesmässig förmedling av hyresrätter.

I promemorian föreslås ändringar i fastighetsmäklarlagen samt i fastighetsmäklarförordningen och förordningen om taxa för yrkesmässig bostadsförmedling.

Såvitt gäller fastighetsmäklarlagen föreslås att det – med några särskilt angivna undantag – blir obligatoriskt även för de fastighetsmäklare som förmedlar enbart hyresrätter att registrera sig hos Fastighetsmäklarnämnden. Det föreslås att det skall finnas två typer av registreringar hos Fastighetsmäklarnämnden, en som avser yrkesmässig förmedling av samtliga förmedlingsobjekt som omfattas av fastighetsmäklarlagen och en som avser yrkesmässig förmedling av enbart hyresrätter. Genom att fastighetsmäklare som förmedlar enbart hyresrätter registrerar sig ställs de, precis som övriga fastighetsmäklare, under Fastighetsmäklarnämndens tillsyn.

I fråga om vilka krav som skall ställas för att en fastighetsmäklare som förmedlar enbart hyresrätter skall kunna registreras, föreslås att dessa i vissa avseenden ställs lägre än vad som gäller för övriga fastighetsmäklare.

Vidare föreslås att den ersättning som får tas ut vid yrkesmässig bostadsförmedling skall höjas och hädanefter anges direkt i förordning.

Ändringarna föreslås träda i kraft den 1 april 2003.

1 Promemorians författningsförslag

1.1 Förslag till lag om ändring i fastighetsmäklarlagen (1995:400)

Härigenom föreskrivs att 2, 5 och 21 §§ fastighetsmäklarlagen (1995:400) skall ha följande lydelse.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

2 §

Vad som föreskrivs om fastigheter i denna lag tillämpas också på de övriga förmedlingsobjekt som anges i 1 §. Vid förmedling av arrenderätt eller hyresrätt tillämpas dock inte 18, 21 och 22 §§. Vid förmedling av nyttjanderätt skall vad som sägs om säljare avse den som överlåter eller upplåter nyttjanderätten och vad som sägs om köpare avse motparten.

Vad som föreskrivs om fastigheter i denna lag tillämpas också på de övriga förmedlingsobjekt som anges i 1 §. Vid förmedling av arrenderätt eller hyresrätt tillämpas dock inte 18 §, 21 § *första – tredje styckena* och 22 §. Vid förmedling av nyttjanderätt skall vad som sägs om säljare avse den som överlåter eller upplåter nyttjanderätten och vad som sägs om köpare avse motparten.

5 §

Varje fastighetsmäklare skall vara registrerad hos Fastighetsmäklarnämnden. *Detta gäller dock inte i fråga om advokater eller sådana fastighetsmäklare som förmedlar enbart hyresrätter.*

Varje fastighetsmäklare skall vara registrerad hos Fastighetsmäklarnämnden.

Vad som sägs i första stycket gäller dock inte i fråga om advokater eller sådana fastighetsmäklare som ägnar sig åt enbart

1. kommunal förmedling av hyresrätter,

2. vederlagsfri förmedling av hyresrätter till personer inskrivna vid universitet eller högskola,

3. förmedling av hyresrätter avsedda uteslutande för fritidsändamål, eller

4. förmedling av hyresrätter till lokaler.

En registrering skall avse antingen yrkesmässig förmedling av samtliga förmedlingsobjekt som anges i 1 § eller yrkesmässig förmedling av enbart hyresrätter.

Närmare bestämmelser om Fastighetsmäklarnämnden meddelas av regeringen.

21 §

Om inte annat har avtalats, skall fastighetsmäklarens ersättning beräknas efter viss procent på köpeskillingen (provision).

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

Har mäklaren fått uppdraget med ensamrätt och träffas utan hans förmedling avtal om överlåtelse inom den tid som ensamrätten gäller, har mäklaren rätt till provision som om avtalet hade förmedlats av honom.

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

1. Denna lag träder i kraft den 1 april 2003.

2. Den som vid lagens ikraftträdande bedriver yrkesmässig förmedling av enbart hyresrätter och som är skyldig att vara registrerad enligt 5 § skall ansöka om registrering enligt denna lag senast den 30 september 2003. Har ansökan gjorts senast denna dag, får mäklaren fortsätta sin verksamhet i avvaktan på Fastighetsmäklarnämndens beslut med anledning av ansökan.

3. Den som vid lagens ikraftträdande sedan minst ett år bedriver yrkesmässig förmedling av hyresrätter till bostadslägenheter och som är skyldig att vara registrerad enligt 5 § men saknar sådan utbildning som avses i 6 § första stycket 3 kan trots detta registreras enligt denna lag.

4. Den som vid lagens ikraftträdande bedriver yrkesmässig förmedling av enbart hyresrätter och som är skyldig att vara registrerad enligt 5 § får, om ansökan om registrering inte beviljas, under tre månader efter det att Fastighetsmäklarnämndens beslut vann laga kraft fullfölja de förmedlingsuppdrag som har lämnats före nämndens beslut.

1.2 Förslag till förordning om ändring i fastighetsmäklarförordningen (1995:1028)

Härigenom föreskrivs att 1, 9 och 11 §§ fastighetsmäklarförordningen (1995:1028) skall ha följande lydelse.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

1 §

Den som vill bli registrerad som fastighetsmäklare skall ansöka om det skriftligen hos Fastighetsmäklarnämnden.

Ansökningen skall innehålla uppgift om sökandens namn, personnummer, adress och telefonnummer samt, i förekommande fall, den firma som sökanden avser att driva sin verksamhet under.

Av ansökningen skall framgå om registrering söks för förmedling av samtliga förmedlingsobjekt som anges i 1 § fastighetsmäklarlagen (1995:400) eller för förmedling av enbart hyresrätter.

Om sökanden skall bedriva förmedlingsverksamhet som anställd, skall arbetsgivarens namn, adress och telefonnummer anges. Är arbetsgivaren en juridisk person, skall dessutom organisationsnummer anges.

9 §

Den utbildning som avses i 6 § första stycket 3 fastighetsmäklarlagen (1995:400) skall, *om inte Fastighetsmäklarnämnden i särskilt fall medger annat*, omfatta fastighetsförmedling, civilrätt med fastighetsrätt, skatterätt, ekonomi

Den utbildning som avses i 6 § första stycket 3 fastighetsmäklarlagen (1995:400) skall omfatta fastighetsförmedling, civilrätt med fastighetsrätt, skatterätt, ekonomi samt byggnads- och värderingsteknik.

samt byggnads- och värderingsteknik.

Första stycket gäller inte fastighetsmäklare som förmedlar enbart hyresrätter. För dem skall den utbildning som avses i 6 § första stycket 3 fastighetsmäklarlagen omfatta handledd praktik hos en registrerad fastighetsmäklare som ägnar sig åt förmedling av hyresrätter avseende bostadslägenheter.

Fastighetsmäklarnämnden får i särskilda fall medge undantag från vad som anges i första och andra styckena.

Fastighetsmäklarnämnden får meddela närmare föreskrifter om utbildningens innehåll och omfattning.

11 §

Försäkring enligt 6 § första stycket 2 fastighetsmäklarlagen (1995:400) skall tecknas hos en försäkringsgivare som har tillstånd att driva försäkringsrörelse i ett land inom Europeiska ekonomiska samarbetsområdet eller i ett land som är medlem i Organisationen för ekonomiskt samarbete (OECD). Fastighetsmäklarnämnden får i enskilda fall medge att försäkringen tecknas hos en annan försäkringsgivare, om denne är underkastad motsvarande krav på sundhet, soliditet och tillsyn som gäller för svenska försäkringsbolag.

Försäkringen skall innebära att

1. försäkringen täcker skadeståndsskyldighet intill 1 500 000 kronor för varje skadefall,	1. försäkringen täcker skadeståndsskyldighet intill 1 500 000 kronor för varje skadefall, dock att det för fastighetsmäklare som förmedlar enbart hyresrätter skall vara tillräckligt att försäkringen
---	--

*täcker skadeståndsskyldighet
intill 150 000 kronor för varje
skadefall,*

2. försäkringsskyddet gäller för skador som har orsakats under den tid då försäkringen varit i kraft,

3. ersättningen betalas ut till den skadelidande utan avdrag för självrisk,

4. försäkringsskyddet kan upphöra tidigast en månad efter det att Fastighetsmäklarnämnden har underrättats om upphörandet, och

5. försäkringsskyddet i övrigt är tillfredsställande i de avseenden som är av betydelse för den skadelidandes rätt.

Fastighetsmäklarnämnden får medge undantag från andra stycket 2, om ett godtagbart skydd kan uppnås på annat sätt.

Denna förordning träder i kraft den 1 april 2003.

1.3 Förslag till förordning om ändring i förordningen (1978:313) om taxa för yrkesmässig bostadsförmedling

Härigenom föreskrivs i fråga om förordningen (1978:313) om taxa för yrkesmässig bostadsförmedling¹

dels att 2 § skall upphöra att gälla,

dels att 1 § skall ha följande lydelse.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

1 §²

Sådan ersättning av hyresökande för förmedling av bostadslägenhet för annat ändamål än fritidsändamål som enligt 12 kap. 65 a § jordabalken får uppbäras vid yrkesmässig bostadsförmedling skall utgå enligt taxa som fastställs av Kammarkollegiet. Taxan tas in i Kammarkollegiets författningssamling.

Sådan ersättning av hyresökande för förmedling av bostadslägenhet för annat ändamål än fritidsändamål som enligt 12 kap. 65 a § jordabalken får uppbäras vid yrkesmässig bostadsförmedling får tas ut med, inklusive mervärdesskatt, högst 3 000 kronor för en omöblerad eller möblerad lägenhet i ett en- eller flerfamiljshus och 1 000 kronor för ett möblerat eller omöblerat rum.

Ersättning får tas ut endast om förmedlingen leder till att det träffas ett hyresavtal.

Denna förordning träder i kraft den 1 april 2003.

¹ Förordningen omtryckt 1985:184.

² Senaste lydelse 1994:409.

2 Bakgrund

2.1 Bostadsförmedling

Med begreppet *bostadsförmedling* avses verksamhet som syftar till att skapa kontakt mellan en bostadssökande och en bostadsupplåtare som inte är identisk med förmedlaren (se t.ex. betänkandet *Bostadsförmedling i nya former*, SOU 1992:71, s. 28 och prop. 2000/01:26 s. 19). Gränsen mellan bostadsförmedling och uthyrning kan ibland vara svår att dra. En fastighetsägare som själv anvisar sina lägenheter bedriver inte bostadsförmedling. Det är då i stället fråga om uthyrningsverksamhet. Om flera fastighetsägare bildar ett särskilt förmedlingsföretag i en fristående organisatorisk form, bör verksamheten däremot kunna anses som bostadsförmedling (se prop. 2000/01:26 s. 19).

Förmedling av hyresrätter kan ske på olika sätt. Det traditionellt vanligaste är att kommunen, ofta genom ett särskilt kommunalt organ, bedriver bostadsförmedling. Det förekommer också i allt större utsträckning privat förmedlingsverksamhet.

2.2 Bostadsförmedlaren och dennes uppdrag

Enligt definitionen i 1 § fastighetsmäklarlagen (1995:400) är fastighetsmäklare fysiska personer som yrkesmässigt förmedlar fastigheter, delar av fastigheter, byggnader på annans mark, tomträtter, bostadsrätter, andelsrätter avseende lägenhet, arrenderätter eller hyresrätter. Fastighetsmäklarlagen omfattar

alltså yrkesmässig förmedling av bl.a. bostäder i olika upplåtelseformer. Även om de flesta av lagens civilrättsliga bestämmelser skall tillämpas vid förmedling av enbart hyresrätter, är det några bestämmelser som inte är tillämpliga vid sådan verksamhet. Exempelvis krävs det inte – till skillnad från vad som annars gäller vid sådan förmedling som avses i lagen – någon skriftlig beskrivning av objektet eller någon boendekostnadskalkyl.

Enligt lagens förarbeten (prop. 1994/95:14 s. 63), vilka i sin tur hänvisar till förarbetena till lagen (1984:81) om fastighetsmäklare (prop. 1983/84:16 s. 27), tar uttrycket *förmedla* sikte på sådan verksamhet som går ut på att anvisa uppdragsgivaren en motpart med vilken han eller hon kan träffa avtal, t.ex. om upplåtelse av hyresrätt i första eller andra hand. Övrigt bistånd som förmedlaren kan lämna och som kan vara av betydelse för tillkomsten av avtalet är inte förmedling i lagens mening. Exempel på sådant bistånd är rådgivning av juridisk eller ekonomisk natur och upprättande av hyresavtal. Den som enbart ägnar sig åt sådant biträde omfattas alltså inte av fastighetsmäklarlagen.

För att lagen skall vara tillämplig krävs vidare att förmedlingen sker *yrkesmässigt*. Av särskild betydelse vid bedömningen av om förmedlingen sker yrkesmässigt är i vad mån förmedlingen är en återkommande företeelse. Det skall också vägas in hur tjänsten har marknadsförts. I begreppet yrkesmässigt ligger också att förmedlingen skall bedrivas som ett led i näringsverksamhet. Det sägs i förarbetena att lagen blir tillämplig om en näringsidkare erbjuder allmänheten sina tjänster som fastighetsförmedlare även om förmedling rent faktiskt äger rum endast vid något enstaka tillfälle. Att i annonser eller på annat sätt erbjuda förmedlartjänster kan därmed anses vara yrkesmässig förmedling oberoende av hur framgångsrik förmedlingen sedan är.

2.3 Avgifter vid bostadsförmedling

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

Enligt 65 § hyreslagen är det straffbart att ställa upp villkor om särskild ersättning för upplåtelse av bostadslägenhet eller för överlåtelse av hyresrätten till en sådan lägenhet. Av 65 a § hyreslagen följer att det i princip är förbjudet att ta emot, träffa avtal om eller begära ersättning av hyressökande för förmedling av lägenhet. Sådan ersättning får dock utgå vid yrkesmässig bostadsförmedling enligt grunder som föreskrivs av regeringen eller den myndighet som regeringen bestämmer. Regeringen har i förordningen (1978:313) om taxa för yrkesmässig bostadsförmedling föreskrivit att ersättning skall utgå enligt en taxa som fastställs av Kammarkollegiet. Av Kammarkollegiets föreskrifter framgår att ersättning för förmedling får uppbäras endast om förmedlingen leder till att hyresavtal träffas samt att den högsta ersättning som får tas ut för närvarande är 2 000 kr för en lägenhet och 700 kr för ett rum (se Kammarkollegiets författningssamling, KAMFS 2000:2). Det saknar betydelse om förmedlingen avser en förstahands- eller en andrahandsupplåtelse. Vidare gäller taxan även om det är en juridisk person som efterfrågar tjänsten.

Enligt 4 § lagen (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar får en kommunal bostadsförmedling, utöver sådan förmedlingsersättning som får tas ut enligt 65 a § hyreslagen, även ta ut en köavgift av den hyressökande. För detta krävs dock att lägenheterna förmedlas i turordning efter kötid. Kommunen får bestämma avgiftens storlek och grunderna för hur avgiften skall se ut. Andra bostadsförmedlingar än de kommunala får inte ta ut någon köavgift.

2.4 Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen

Som angetts under avsnitt 2.2 omfattar fastighetsmäklarlagen yrkesmässig förmedling av bostäder i olika upplåtelseformer. Flera av lagens bestämmelser är emellertid inte tillämpliga vid förmedling av hyresrätter.

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

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

Fastighetsmäklarnämnden har alltså inget ansvar när det gäller att se till att den som förmedlar enbart hyresrätter följer tillämpliga delar av fastighetsmäklarlagen och kan inte ingripa i fall där sådana förmedlare handlar i strid med lagen. Det innebär t.ex. att nämnden inte heller kan kontrollera att hyresförmedlarna uppfyller lagens krav på att hålla klientmedel åtskilda från egna tillgångar.

Regeln om att mäklare som förmedlar enbart hyresrätter inte behöver vara registrerade finns kvar oförändrad från lagen (1984:81) om fastighetsmäklare. I förarbetena till den lagen uttalade departementschefen att det skulle föra för långt att ställa upp krav på registrering för en självständig förmedlingsverksamhet av hyresrätter (prop. 1983/84:16 s. 62 f.). Lagrådet ansåg att skyddsbehovet fanns men inte var lika uttalat som när

det gäller förmedling av fastigheter och bostadsrätter, där stora kapitalinvesteringar i allmänhet förekommer.

2.5 Oseriösa bostadsförmedlare

Det är i dag enkelt att starta en förmedlingsverksamhet för hyresrätter. Någon större investering behövs inte. Det ställs inga krav på utbildning eller registrering. Inte heller förekommer det någon lämplighetsprövning.

I regioner med bostadsbrist finns det en marknad för oseriös verksamhet. Det förekommer t.ex. att hyressökande förmås att betala in förmedlingsavgifter i förskott och att dessa avgifter aldrig återbetalas trots att några lägenheter i realiteten aldrig förmedlas. Också där förmedlingen ger resultat i någon form av kontrakt förekommer otillåtet höga förmedlingsavgifter och andra ersättningar (se vidare avsnitt 3.1).

2.6 Frågans tidigare behandling

Riksdagens lagutskott har i ett av riksdagen godkänt betänkande (bet. 1997/98:LU15) påpekat att erfarenheterna av yrkesmässig förmedling av främst andrahandsupplåtelser tyder på att det kan finnas behov av att överväga någon form av samhällskontroll och konsumentskyddsregler även för hyresförmedling.

I juni 1998 beslöt regeringen att tillkalla en bostadssocial beredning med uppdrag att följa utvecklingen på det bostadssociala området och lämna förslag till åtgärder för att stödja särskilt utsatta grupper på bostadsmarknaden. Beredningen skulle även söka bilda sig en uppfattning om hur stort problemet med oseriösa bostadsförmedlare är samt bedöma om de problem som förekommit motiverar någon form av samhällskontroll och ökat konsumentskydd vid yrkesmässig förmedling av hyreslägenheter. Beredningen skulle också undersöka vilka förutsättningar och möjligheter som finns för att åstadkomma samhällskontroll och förbättrat konsument-

skydd. Beredningen, som antog namnet Boendesociala beredningen, överlämnade i juni 1999 delbetänkandet Oseriösa bostadsförmedlare (SOU 1999:71).

Boendesociala beredningen konstaterar att oseriös förmedling förekommer i många former och i huvudsak på ett antal orter med uttalad bostadsbrist. Som exempel på oseriös förmedling nämner beredningen bl.a. att avgifter tas ut trots att någon lägenhet inte förmedlas, att den högsta tillåtna förmedlingsersättningen överskrids och att otillåtna registrerings- eller köavgifter tas ut (se vidare avsnitt 3.1 nedan). Beredningen har dock funnit det omöjligt att inom ramen för sitt uppdrag göra någon kvantifiering av olika slag av oegentligheter.

Enligt beredningen skulle det kunna vara befogat med någon form av etableringskontroll avseende yrkesmässiga bostadsförmedlare. Vidare borde insyn i sådan verksamhet etableras. En reglering med sådan inriktning skulle bl.a. syfta till att stödja den seriöst bedrivna verksamheten. Beredningen föreslår därför att även yrkesmässiga bostadsförmedlare skall omfattas av registreringsskyldighet hos Fastighetsmäklarnämnden och att en översyn av fastighetsmäklarlagen därför initieras. Med undantag för utbildningskraven och nivån på försäkringsgarantin för skadeståndskrav bör enligt beredningens förslag gälla samma villkor för registrering som för övriga mäklare. Vilka utbildningskrav och vilket försäkringsbelopp som skall gälla för registrering av yrkesmässiga bostadsförmedlare bör enligt beredningen utredas närmare.

Som alternativ har beredningen övervägt att i stället föreslå någon form av frivillig auktorisation. Härmed torde beredningen avse möjligheten till ett system med frivillig auktorisation inom ramen för en branschorganisation. Beredningen bedömer dock att en sådan lösning inte skulle bidra nämnvärt till att minska den oseriösa verksamheten. Vidare anser beredningen att en ny form av tillsyn, som enbart skulle rikta sig till de yrkesmässiga bostadsförmedlarna, inte är realistisk bl.a. av ekonomiska skäl.

Beredningen anser att en översyn av förmedlingstaxan och andra ersättningsregler är ett led i åtgärderna för att främja seriös bostadsförmedling. Beredningen föreslår därför att det görs en

översyn av regleringen av rätten till ersättning för förmedling av hyresavtal. Såväl ersättningsnivåer som alternativ eller komplement till den nuvarande taxan bör därvid prövas. Översynen bör enligt beredningen samordnas med den översyn av fastighetsmäklarlagen som har föreslagits av Utredningen om Fastighetsmäklarnämndens tillsyn i betänkandet Fastighetsmäklarnämnden – effektivare tillsyn (SOU 1999:35). Beredningen föreslår att det genomförs en översyn av ersättningen även om förslaget om en registrerings- och tillsynsfunktion inte genomförs.

3 Överväganden och förslag

3.1 Behovet av en reglering av yrkesmässig bostadsförmedling

Bedömning: Det finns ett ökande behov av samhällskontroll och förbättrat konsumentskydd vid yrkesmässig förmedling av hyresrätter.

Boendesociala beredningen har konstaterat att en kartläggning av omfattningen och utbredningen av bostadsförmedling i privat regi, då särskilt den oseriösa delen, inte har låtit sig göra. Det har inte gått att få fram uppgifter om omflyttning i olika upplåtelseformer eller om i vilken utsträckning förmedlare medverkar vid upplåtelse eller byte av hyreskontrakt. Beredningen har däremot funnit många exempel på olika former av oseriös bostadsförmedling, bl.a. genom information från olika aktörer på bostadsmarknaden. Bland dessa exempel finns fall där förmedlingsverksamheten i realiteten aldrig har haft några objekt att förmedla utan bara haft för avsikt att ta in avgifter som sedan inte återbetalas. Andra bedriver en reell förmedlingsverksamhet men följer inte reglerna om återbetalning av eventuella förskott eller om att klientmedel skall hållas åtskilda. Det förekommer vidare att den maximala förmedlingsersättningen överskrids. Olika avgifter anges för enskilda och företag, där enskilda ibland övertalas att registrera sig som företag och betala en högre summa för att få bättre information. Avgifter för registrering och köavgifter förekommer trots att det inte är tillåtet. Begreppet "relocation" förekommer i bostadsannonser som i

första hand vänder sig till företag som behöver bostäder åt sina anställda. Bostadsförmedlare erbjuder här verkliga eller fiktiva tjänster mot extra betalning utöver den godkända taxan. Det kan vara allt från visningar av objekt till flyttstädning. För ytterligare exempel på oseriös förmedlingsverksamhet som förekommer hänvisas till SOU 1999:71 s. 43 f.

Förutsättningarna för att bedriva oseriös förmedlingsverksamhet är störst i storstadsområdena, där in- och omflyttningen är stor och där det dessutom råder bostadsbrist. Men även på bostadsmarknader i balans torde det förekomma viss oseriös bostadsförmedlingsverksamhet.

Sett ur samhällets perspektiv rör sig varje enskilt fall av oseriös förmedlingsverksamhet om förhållandevis små belopp. För den enskilde kan emellertid den ekonomiska skadan vara betydande. Det är dessutom sannolikt att den oseriösa verksamheten främst drabbar de svagaste grupperna av bostadssökande. Sammantaget kan omfattningen av den oseriösa verksamheten antas vara betydande.

Det finns mot denna bakgrund behov av en reglering av hyresförmedlingsverksamheten, dels för att åstadkomma ett bättre konsumentskydd, dels för att etablera någon form av insyn i och samhällskontroll av verksamheten. En reglering skulle också kunna vara till nytta för den seriöst bedrivna verksamheten.

3.2 Formen för en reglering

Förslag: Fastighetsmäklarlagen och fastighetsmäklarförordningen ändras i syfte att åstadkomma ett bättre konsumentskydd vid hyresförmedling och en ökad insyn i och samhällskontroll av sådan verksamhet.

Boendesociala beredningen har föreslagit att en översyn av fastighetsmäklarlagen initieras för att närmare utreda regleringen av den yrkesmässiga bostadsförmedlingen. Regeringen har för avsikt att utvärdera fastighetsmäklarlagen. När en utredning kan

tillsättas är ännu för tidigt att säga. Det är angeläget att en reglering för att åstadkomma ett förbättrat konsumentskydd i samband med yrkesmässig förmedling av hyresrätter kan komma till stånd snarast möjligt. Med hänsyn därtill finns det starka skäl för att en reglering införs utan att man dessförinnan avvaktar en utvärdering av fastighetsmäklarlagen.

När det gäller formen för regleringen finns det huvudsakligen två tänkbara alternativ. Det ena är att göra erforderliga ändringar i fastighetsmäklarlagen, t.ex. genom att ta bort eller begränsa det undantag från kravet på registrering som i dag gäller för den som förmedlar enbart hyresrätter. Det andra är att införa en helt ny lag som tar sikte på att åstadkomma ett förbättrat konsumentskydd vid yrkesmässig förmedling av hyresrätter och en ökad insyn i och samhällskontroll av sådan verksamhet.

För det sistnämnda alternativet talar att den yrkesmässiga förmedlingen av hyresrätter företer en hel del skillnader i förhållande till övrig fastighetsförmedling. Åtskilliga andra omständigheter talar emellertid för det första alternativet. Förmedlingen avser i det ena såväl som det andra fallet bostäder eller i vart fall en rätt till fast egendom. Redan i dag förekommer det att registrerade fastighetsmäklare vid sidan av sin förmedling av egna hem och bostadsrätter även ägnar sig åt yrkesmässig förmedling av hyresrätter. Det kan antas att flera redan registrerade fastighetsmäklare kommer att utvidga sin verksamhet till förmedling av hyresrätter, om de ges möjligheter att driva en sådan verksamhet med lönsamhet. De flesta av fastighetsmäklarlagens civilrättsliga bestämmelser skall tillämpas även på förmedling av hyresrätter. Vidare torde det vara möjligt att tillämpa merparten av lagens bestämmelser om registrering och tillsyn på dem som förmedlar enbart hyresrätter.

Mot denna bakgrund talar övervägande skäl för att hyresförmedlare och andra fastighetsmäklare bör omfattas av ett och samma regelverk. En reglering som syftar till att åstadkomma ett bättre konsumentskydd vid yrkesmässig bostadsförmedling samt en ökad insyn i och samhällskontroll av sådan verksamhet bör därför komma till stånd inom ramen för nuvarande bestämmelser om fastighetsmäklare.

3.3 Registrering och tillsyn

3.3.1 Frågan om registrering

Förslag: Som huvudregel skall även de fastighetsmäklare som förmedlar enbart hyresrätter vara registrerade. Det skall finnas två typer av registreringar:

1. en som avser yrkesmässig förmedling av samtliga de förmedlingsobjekt som omfattas av fastighetsmäklarlagen och
2. en som avser yrkesmässig förmedling av enbart hyresrätter.

Boendesociala beredningen har föreslagit att även de fastighetsmäklare som yrkesmässigt förmedlar enbart hyresrätter skall omfattas av registreringsskyldighet hos Fastighetsmäklarnämnden. Förslaget, som har varit föremål för remissbehandling, har i huvudsak mottagits positivt även om såväl beredningen som flera av remissinstanserna har ansett att det fordras ytterligare överväganden innan en registreringsplikt kan införas. Exempelvis bör det, har det sagts, utredas närmare vilka krav som skall ställas på förmedlarna för att de skall kunna bli registrerade.

En registrering av dem som yrkesmässigt förmedlar hyresrätter skulle ge den hyressökande en viss möjlighet till kontroll av förmedlarna. Den skulle även innebära att viss samhällskontroll av den privata förmedlingsverksamheten blir möjlig. En registrering kan i och för sig väntas innebära vissa merkostnader. Dessa torde dock vara av mindre betydelse och vid en samlad bedömning talar övervägande skäl för att någon form av registrering, frivillig eller obligatorisk, bör finnas.

Frågan är då om det – såsom Boendesociala beredningen har förespråkat – skall vara obligatoriskt för alla som yrkesmässigt förmedlar hyresrätter att registrera sig eller om det finns tänkbara alternativ till en sådan registreringsplikt.

Redan enligt gällande bestämmelser är det möjligt för de fastighetsmäklare som förmedlar enbart hyresrätter att frivilligt registrera sig. Med hänsyn till de krav som ställs för att kunna bli registrerad som fastighetsmäklare torde det dock inte i praktiken

förekomma att fastighetsmäklare som avser att bedriva enbart icke registreringspliktig verksamhet ansöker om registrering.

Det alternativ till en registreringsplikt som ligger närmast till hands att överväga är ett system där det finns tillräckliga incitament för de fastighetsmäklare som förmedlar enbart hyresrätter att utnyttja möjligheten att frivilligt registrera sig. Därigenom skulle det skapas en möjlighet för den hyressökande att identifiera de förmedlare som uppfyller de kvalitetskrav som gäller för registrering och där en viss tillsyn över verksamheten är garanterad.

För en sådan ”mjukare” reglering talar vissa uttalanden i förarbetena till fastighetsmäklarlagen (1984:81). Av dessa framgår att departementschefen ansåg att det skulle föra för långt att ställa upp krav på registrering av en självständig förmedlingsverksamhet av hyresrätter (prop. 1983/84:16 s. 62 f.). I detta avseende gjordes inte någon annan bedömning när den nuvarande fastighetsmäklarlagen infördes år 1995.

Förekomsten av mindre seriösa bostadsförmedlare torde dock ha ökat markant sedan år 1995. Detta har medfört att hyressökandes skyddsbehov nu gör sig gällande i betydligt högre grad än vad som var fallet då och i synnerhet jämfört med situationen vid tidpunkten för övervägandena inför 1984 års fastighetsmäklarlagen.

Det nu sagda talar för att tiden nu är mogen för att införa en generell registreringsplikt för förmedlare av hyresrätter. Det står också klart att en registreringsplikt kombinerad med tillsynsansvar för t.ex. Fastighetsmäklarnämnden skulle ha flera fördelar. Bland annat skulle den innebära en möjlighet att med omedelbar verkan sätta stopp för att en oseriös verksamhet drivs öppet. Vidare skulle det innebära en möjlighet att kontrollera att hyresförmedlarna har klientmedelskonton. Införandet av en registreringsplikt även för sådana fastighetsmäklare som förmedlar enbart hyresrätter skulle också vara en viktig markering från samhällets sida av att den alltmer utbredda förekomsten av oegentligheter inom området för hyresförmedling inte accepteras.

Sammantaget framstår det alltså numera som motiverat att införa en registreringsplikt även för de fastighetsmäklare som förmedlar enbart hyresrätter. Frågan i vad mån det bör finnas några undantag från registreringsplikten kommer att behandlas under avsnitt 3.3.2.

Som kommer att redovisas under avsnitt 3.3.3 bör kraven för registrering i vissa avseenden ställas lägre för fastighetsmäklare som förmedlar enbart hyresrätter jämfört med vad som gäller för övriga fastighetsmäklare. Detta innebär att det bör finnas två olika typer av registreringar, en som avser yrkesmässig förmedling av enbart hyresrätter och en som avser förmedlare som bedriver yrkesmässig förmedling av samtliga de förmedlingsobjekt som omfattas av fastighetsmäklarlagen. Det bör ankomma på sökanden att ange vilken av dessa registreringar ansökan avser.

Frågor om handhavande av registreringar, vilka krav som skall ställas för registrering, tillsyn m.m. kommer att behandlas i de kommande avsnitten. Detsamma gäller frågan om förutsättningarna att bedriva ekonomiskt lönsam förmedlingsverksamhet och möjligheten att ta ut högre ersättning eller någon form av avgift av de hyressökande.

3.3.2 Undantag från kravet på registrering

Förslag: Fastighetsmäklare som förmedlar enbart hyresrätter behöver inte vara registrerade om de ägnar sig åt enbart

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

De fastighetsmäklare som förmedlar enbart hyresrätter bör alltså som huvudregel vara skyldiga att registrera sig. Det finns dock några verksamhetsområden som är eller torde vara att anse

som yrkesmässig förmedling, men där det framstår som motiverat att göra undantag från kravet på registrering.

Frågan om vad som är yrkesmässig förmedling kan ibland vara svår att besvara entydigt. Det gäller t.ex. kommunal bostadsförmedling. Begreppet yrkesmässig bostadsförmedling förekommer t.ex. i 65 a § hyreslagen där det stadgas att ersättning för förmedling av bostadslägenhet för annat ändamål än fritidsändamål får utgå vid yrkesmässig bostadsförmedling enligt grunder som föreskrivs av regeringen eller myndighet som regeringen bestämmer. Bestämmelsen tillämpas på såväl privat yrkesmässig förmedling som kommunal förmedling av hyresrätter. Övervägande skäl talar därför för att kommunal bostadsförmedling faller in under begreppet "yrkesmässig förmedling".

När det gäller kommunal bostadsförmedling finns det emellertid redan former för insyn och kontroll. Den hyressökandes skyddsbehov gör sig inte lika starkt gällande som vid privat förmedling. Det skulle mot den bakgrunden knappast vara rimligt att ålägga de tjänstemän som är anställda vid en kommunal bostadsförmedling en registreringsplikt. De förmedlare som ägnar sig åt enbart kommunal förmedling av hyresrätter bör därför uttryckligen vara undantagna från kravet på registrering.

Det är numera inte ovanligt att den kommunala bostadsförmedlingen handhas av ett kommunalt bolag eller att verksamheten läggs ut på entreprenad. Kommunen har emellertid alltså huvudmannskapet och det yttersta ansvaret för verksamheten. Den form i vilken verksamheten bedrivs bör därför inte inverka på om en bostadsförmedling skall anses vara kommunal eller inte. Det avgörande bör vara om bostadsförmedlingen är en sådan kommunal tjänst som kommunen har beslutat att tillhandahålla kommuninvånarna efter vissa politiska riktlinjer och fastställda förmedlingsprinciper (jfr prop. 2000/2001:26 s. 19 f.). Under förutsättning att så är fallet och att den enskilde förmedlaren inte dessutom ägnar sig åt sådan förmedlingsverksamhet som är registreringspliktig, bör undan-

taget gälla även den som på kommunens uppdrag handhar förmedling av hyresrätter.

Även gränsen mellan bostadsförmedling och uthyrning kan vara svår att dra. En fastighetsägare som själv anvisar sina lägenheter bedriver inte bostadsförmedling. Det är då i stället fråga om uthyrningsverksamhet. Ett exempel på sådan icke registreringspliktig uthyrningsverksamhet är när en stiftelse som äger och förvaltar studentbostäder hyr ut stiftelsens egna lägenheter.

Det finns emellertid också, om än i relativt begränsad omfattning, verksamhet som avser anvisning av studentbostäder som verksamhetsutövaren inte äger. Sådan verksamhet, som även kan omfatta förmedling av andra typer av rum och lägenheter, torde ofta bygga på åtminstone i vissa delar ideellt arbete. Exempelvis förekommer det att studenter i universitetsstäder arbetar ideellt med förmedling av bostäder åt andra studenter. Det är dock inte uteslutet att verksamheten, även om någon förmedlingsersättning inte tas ut, kan ha inslag som gör att den är att betrakta som yrkesmässig. Det torde föra för långt att ställa upp krav på registrering för sådan verksamhet som inskränker sig till vederlagsfri förmedling av bostäder till studenter. Med hänsyn därtill bör det göras ett uttryckligt undantag från kravet på registrering även för dessa hyresförmedlare. En lämplig avgränsning torde vara att undanta sådan verksamhet som enbart avser förmedling av hyresrätter till personer inskrivna vid universitet eller högskola och för vilken någon ersättning inte tas ut av den hyressökande.

Som har nämnts ovan föreskrivs i 65 a § hyreslagen att ersättning för förmedling av bostadslägenhet för annat ändamål än fritidsändamål får utgå vid yrkesmässig bostadsförmedling enligt grunder som föreskrivs av regeringen eller myndighet som regeringen bestämmer. Om en bostad förmedlas för fritidsändamål, saknas dock begränsning i rätten att ta ut förmedlingsersättning. Det kan exempelvis vara fråga om den typen av förmedling av rum och fritidslägenheter som turistbyråer ägnar sig åt. I dessa fall är det regelmässigt fråga om yrkesmässig förmedling. Den hyressökandes skyddsbehov kan

dock inte anses lika starkt som vid förmedling av bostad för permanentboende. Det torde t.ex. råda förhållandevis stor konkurrens på marknaden för fritidslägenheter. Beträffande dessa förmedlare torde det därför inte vara nödvändigt att kräva att de skall uppfylla de villkor som en registrering med nödvändighet måste vara förenad med. Det bör därför göras undantag från kravet på registrering även för de hyresförmedlare som förmedlar enbart hyresrätter avsedda uteslutande för fritidsändamål.

Inte heller när det gäller hyresrätter till lokaler finns någon begränsning av rätten att begära eller träffa avtal om ersättning vid överlåtelse eller förmedling. I dessa fall riktar sig förmedlingsverksamheten i regel till näringsidkare eller andra juridiska personer. Vid denna typ av förmedling finns det inga boendesociala aspekter att ta hänsyn till och inte heller några konsumentskyddshänsyn att beakta. Liksom för fritidslägenheter torde det också råda stor konkurrens på marknaden för lokaler. Det bör mot denna bakgrund göras undantag från registreringskravet även för sådana hyresförmedlare som förmedlar enbart hyresrätter till lokaler.

3.3.3 Förutsättningar för registrering

Förslag: Den som avser att förmedla enbart hyresrätter skall för att kunna bli registrerad som fastighetsmäklare uppfylla samma villkor som ställs på övriga fastighetsmäklare med följande undantag: Det skall vara tillräckligt med en försäkring som täcker en skadeståndsskyldighet intill 150 000 kronor för varje skadefall. Det skall också vara tillräckligt med genomgången handledd praktik, och alltså inte fordras viss teoretisk utbildning. Det skall ankomma på registrerings- och tillsynsmyndigheten att närmare utforma innehållet i kravet på utbildning.

För att en fastighetsmäklare skall registreras som mäklare krävs i dag att han eller hon

- inte är underårig, försatt i konkurs eller underkastad näringsförbud och inte har förvaltare enligt föräldrabalken,
- har försäkring för täckande av eventuella skadeståndsanspråk,
- har tillfredsställande utbildning,
- har för avsikt att vara yrkesverksam som fastighetsmäklare, och
- är redbar och i övrigt lämplig som fastighetsmäklare.

Riksdagens lagutskott har i ett av riksdagen godkänt betänkande (1997/98:LU 15) Utvärdering av fastighetsmäklarlagen m.m. anfört att det knappast finns några sakliga skäl för att ställa de relativt omfattande krav som följer av fastighetsmäklarlagen på den som förmedlar enbart hyresrätter. Även Boendesociala beredningen har kommit fram till att det inte finns några tungt vägande skäl för att yrkesmässiga bostadsförmedlare bör omfattas av samtliga krav som ställs på fastighetsmäklare (jfr SOU 1999:71 s. 55).

Grundläggande krav som är självklara att ställa även på den som förmedlar enbart hyresrätter är att han eller hon inte är underårig, försatt i konkurs eller underkastad näringsförbud och att han eller hon inte heller har förvaltare enligt 11 kap. 7 § föräldrabalken. Det är också rimligt att det som en förutsättning för registrering krävs att den sökande avser att vara yrkesverksam som fastighetsmäklare, om än med den begränsningen att han eller hon avser att förmedla enbart hyresrätter.

För att bli registrerad som fastighetsmäklare krävs enligt fastighetsmäklarlagen att sökanden har tillfredsställande utbildning. Kravet på utbildning, som preciseras i fastighetsmäklarförordningen (1995:1028) och i Fastighetsmäklarnämndens föreskrifter (FMN 1998:2), omfattar såväl teoretisk utbildning från universitet eller högskola som praktik. Från och med år 1999 krävs examina om minst 80 högskolepoäng och dessutom minst tio veckors handledd praktik hos en registrerad mäklare.

Även fastighetsmäklare som förmedlar enbart hyresrätter bör ha tillfredsställande utbildning. Det är emellertid rimligt att

kraven på vad som skall anses vara tillfredsställande utbildning ställs lägre för dessa fastighetsmäklare jämfört med vad som gäller för övriga fastighetsmäklare. Det skulle sålunda föra för långt att ställa krav på utbildning från universitet eller högskola eller att fordra viss annan teoretisk utbildning. En lämplig avvägning kan vara att ställa krav på att hyresförmedlaren har fått någon form av relevant handledd praktik hos en registrerad fastighetsmäklare som sysslar med förmedling av hyresrätter avseende bostadslägenheter. Denna praktik bör vara av sådan art att den kan antas tillförsäkra vederbörande grundläggande kännedom om det hyresrättsliga regelverket. Samtidigt måste det vara möjligt att medge undantag från ett sådant krav, särskilt med hänsyn till att det under en övergångstid enbart kommer att finnas ett begränsat antal registrerade fastighetsmäklare med erfarenhet av förmedling av hyresrätter avseende bostadslägenheter att praktisera hos. Det kan även finnas andra skäl till att det är rimligt att medge att utbildningen kan ha annan omfattning än den annars föreskrivna. Exempelvis kan den sökandes samlade utbildning och erfarenhet vara sådan att det i det enskilda fallet finns skäl att medge undantag från kravet på praktik. Det bör överlämnas till registrerings- och tillsynsmyndigheten att närmare utforma innehållet i kravet på tillfredsställande utbildning samt de närmare förutsättningarna för att medge undantag från detta krav.

Vidare krävs enligt fastighetsmäklarlagen att mäklaren har en försäkring för den skadeståndsskyldighet som kan drabba honom eller henne om han eller hon åsidosätter sina skyldigheter enligt lagen. Kravet på försäkring preciseras i 11 § fastighetsmäklarförordningen. Där anges bl.a. att den försäkring som en registrerad fastighetsmäklare är skyldig att teckna skall täcka en skadeståndsskyldighet intill 1 500 000 kronor för varje skadefall. Detta försäkringsskydd är ett viktigt inslag i det konsument-skydd som fastighetsmäklarlagen är avsedd att tillhandahålla.

Vid förmedling av hyresrätter är det sannolikt så att tänkbara skadeståndskrav är av en helt annan och mindre omfattning än vad som kan bli fallet vid förmedling av t.ex. bostadsrätter och egnahem. Som Boendesociala beredningen har anfört skulle

kostnader som orsakas av en hyresförmedlares agerande kunna gälla t.ex. kostnader för dubbelboende, flyttkostnader och magasinering av möbler (SOU 1999:71 s. 56). Även vid förmedling av hyresrätter torde det emellertid vara en fördel från konsumentskyddssynpunkt att förmedlaren har en ansvarsförsäkring. Att en sådan försäkring finns torde också vara av betydelse för den kvalitetsstämpel som registreringen är avsedd att innebära. Övervägande skäl talar därför för att det bör vara en förutsättning för registrering att förmedlaren har tecknat en ansvarsförsäkring. Försäkringen bör för fastighetsmäklare som förmedlar enbart hyresrätter lämpligen täcka en skadeståndsskyldighet intill ett belopp om i vart fall 150 000 kronor för varje skadefall.

Enligt 1984 års fastighetsmäklarlag krävdes för registrering att sökanden, förutom att han eller hon skulle uppfylla vissa formella krav, också i övrigt bedömdes lämplig som fastighetsmäklare. I motiven till bestämmelsen sades att det vid lämplighetsprövningen inte var fråga om egenskaper såsom fallenhet för mäklarsysslan, utan att det i stället gällde om mäklaren var en redbar och seriös yrkesutövare. Vidare angavs att ansökningar om registrering borde avslås endast i mera flagranta fall och att återkallelser av registreringar borde kunna tillgripas endast i fall då mäklarens bristande lämplighet var starkt uttalad (prop. 1983/84:16 s. 10 och 32 f.).

Vid tillkomsten av den nu gällande fastighetsmäklarlagen ansågs det att det fanns skäl att ställa högre krav på den sökandes allmänna lämplighet än vad som dittills hade gällt. Detta gjordes genom att ett uttryckligt redbarhetsrekvisit togs in i lagen. Avsikten med redbarhetsrekvisitet var att markera att den allmänna lämplighetsprövningen, dvs. bedömningen av sökandens hederlighet, pålitlighet och integritet, skall svara mot de krav som bör ställas på en mäklare med tanke på den ansvarsfulla ställning som en mäklare intar i förhållande till både uppdragsgivaren och dennes motpart. Enligt förarbetena borde det inte krävas att en mäklare som söker registrering har gjort sig känd för redbarhet. Men om det vid lämplighetsprövningen kommer fram omständigheter som ger anledning till tvekan om

den sökandes lämplighet, borde utgångspunkten vara att registrering skall medges endast om det vid en samlad bedömning av omständigheterna i ärendet finns skäl att utgå ifrån att sökanden är lämplig att vara yrkesverksam som fastighetsmäklare (prop. 1994/95:14 s. 35).

För fastighetsmäklare som förmedlar enbart hyresrätter bör det också gälla ett allmänt krav på redbarhet och lämplighet. Visserligen skiljer sig förhållandena vid förmedling av hyresrätter i flera avseenden från annan fastighetsförmedling. Exempelvis finns inte motsvarande ekonomiska värden att ta hänsyn till. Det är emellertid ändå rimligt att kräva att sökanden framstår som lämplig att yrkesmässigt syssla med förmedling av hyresrätter vid en samlad bedömning av omständigheterna i ärendet. Utan en sådan prövning skulle en registrerad hyresförmedlare inte få den avsedda kvalitetsstämpeln. Det övergripande syftet med prövningen bör vara att i omsorg om de hyressökande verka för en i olika avseenden god standard inom kåren av hyresförmedlare.

Sammanfattningsvis föreslås i denna del att de i fastighetsmäklarlagen fastlagda villkoren för registrering av fastighetsmäklare även skall gälla för en fastighetsmäklare som förmedlar enbart hyresrätter. Kraven på utbildning och ansvarsförsäkring bör dock ställas lägre för dessa hyresförmedlare än för övriga fastighetsmäklare. För fastighetsmäklare som förmedlar enbart hyresrätter bör det vara tillräckligt att försäkringen täcker en skadeståndsskyldighet intill 150 000 kronor för varje skadefall. Och för att kravet på tillfredsställande utbildning skall vara uppfyllt bör det inte fordras viss teoretisk utbildning utan det bör vara tillräckligt med relevant handledd praktik. Det bör ankomma på registrerings- och tillsynsmyndigheten att närmare utforma kravet på utbildning.

3.3.4 Tillsyn

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

Fastighetsmäklarnämnden inrättades i samband med att den nu gällande fastighetsmäklarlagen trädde i kraft 1995. Nämnden är central förvaltningsmyndighet för registrering och tillsyn över fastighetsmäklare. Enligt förordningen (1998:1808) med instruktion för Fastighetsmäklarnämnden består nämnden av en ordförande och en vice ordförande samt högst sex andra ledamöter. Ordföranden och vice ordföranden skall vara jurister och ha domarerfarenhet. Nämndens huvudsakliga uppgifter är att sköta registreringen av fastighetsmäklare, utöva tillsyn över de registrerade mäklarna och sprida information om god fastighetsmäklarsed.

Såsom Boendesociala beredningen har påpekat kan man uppskatta de fastighetsmäklare som förmedlar enbart hyresrätter till en antalsmässigt ganska begränsad grupp. Redan av den anledningen är det inte ett rimligt alternativ att bygga upp en ny verksamhet för registrering och tillsyn av dessa fastighetsmäklare. Kriterierna för att en hyresförmedlare skall kunna bli registrerad kommer i flera avseenden att vara desamma som de som gäller för övriga fastighetsmäklare. En samlad tillsyn över samtliga fastighetsmäklare torde dessutom skapa de bästa förutsättningarna för kompetent bemanning och kontinuitet i verksamheten. Den tillsynsorganisation som redan finns för fastighetsmäklare, dvs. Fastighetsmäklarnämnden, bör mot denna bakgrund handha registrerings- och tillsynsfrågor även vad avser fastighetsmäklare som förmedlar enbart hyresrätter.

Själva tillsynen av fastighetsmäklare som förmedlar enbart hyresrätter kommer av naturliga skäl att i olika avseenden skilja sig åt från tillsynen av övriga fastighetsmäklare. Detta bör emellertid inte hindra att de rutiner som har tillskapats för registrerings- och tillsynsverksamheten åtminstone i huvudsak kan användas även avseende dessa fastighetsmäklare.

Det är naturligtvis angeläget att tillsynen kan bedrivas effektivt. För att det inte skall finnas någon risk för att tillsynsärenden fördröjs genom att fastighetsmäklaren vägrar lämna upplysningar, bör därför även denna grupp av fastighetsmäklare enligt lag vara skyldig att lämna de uppgifter som behövs för tillsynen. Vidare bör nämnden, i likhet med vad som gäller i fråga om övriga fastighetsmäklare, vara garanterad tillgång till det material som finns hos fastighetsmäklaren och som har betydelse för utövandet av tillsynen. Det kan t.ex. vara fråga om akter i förmedlingsärenden samt bokföring. Om en registrerad fastighetsmäklare åsidosätter sin skyldighet att medge granskning eller att lämna uppgifter för tillsynen, kan det föranleda avregistrering (jfr prop. 1994/95:14 s. 27). Detsamma bör gälla registrerad fastighetsmäklare som förmedlar enbart hyresrätter.

I förarbetena till fastighetsmäklarlagen påpekas vikten av att tillsynsmyndigheten aktivt ägnar sig åt tillsynsfrågor. En aktiv tillsyn anses i förarbetena innefatta att Fastighetsmäklarnämnden noga utreder inkomna anmälningar och klagomål mot mäklare. Nämnden har också att på eget initiativ bevaka och följa upp de lokala förhållandena på fastighetsmäklarområdet. En annan viktig tillsynsuppgift är att se till att mäklare rättar sig efter de beslut som nämnden har fattat och om så inte sker agera snabbt med nya åtgärder (prop. 1994/95:14 s. 27).

Fastighetsmäklarnämnden har hittills koncentrerat sin tillsynsverksamhet på de anmälningar mot enskilda mäklare som kommit in till nämnden och haft endast begränsade resurser att bedriva ett aktivt tillsynsarbete. I betänkandet Fastighetsmäklarnämnden – effektivare tillsyn (SOU 1999:35) föreslås delvis ändrade arbetsformer för nämndens tillsyn, bl.a. att nämnden för över resurser från handläggningen av anmälningar

till egeninitierad tillsyn. Enligt förslaget skall anmälningar mot mäklare hanteras som information om problem och inte i första hand som enskilda tillsynsärenden. Den kunskap som erhålls genom anmälningarna skall kunna aktualisera ingripanden gentemot en mäklare eller mer generella åtgärder i förhållande till branschen som helhet.

Det är rimligt att anta att den planerade utvärderingen av fastighetsmäklarlagen kommer att omfatta även Fastighetsmäklarnämndens tillsyn över de fastighetsmäklare som förmedlar enbart hyresrätter. Det kan noteras att Boendesociala beredningen har framhållit att en hantering av anmälningar som information om problem, och inte i första hand som enskilda tillsynsärenden, troligen skulle vara en lämplig form av tillsyn också i fråga om den grupp av fastighetsmäklare som ägnar sig åt enbart hyresförmedling (SOU 1999:71 s. 58).

3.3.5 Straffansvar för oregistrerad bostadsförmedlare

Förslag: Den som yrkesmässigt bedriver registreringspliktig hyresförmedling utan att vara registrerad skall kunna dömas till böter eller fängelse i högst sex månader. Detsamma gäller den vars registrering avser endast förmedling av hyresrätter men som trots det förmedlar något annat objekt som omfattas av fastighetsmäklarlagen.

Enligt fastighetsmäklarlagen kan den som uppsåtligen yrkesmässigt förmedlar fastigheter i strid med vad som förskrivs i lagen om registrering dömas till böter eller fängelse i högst sex månader (10 §). I förarbetena till straffbestämmelsen anförts bl.a. att de mäklare som väljer att förmedla fastigheter utan att bry sig om registreringsplikten troligen i stort sett kan inordnas i gruppen oseriösa. Vidare konstateras att det – med tanke på de risker som dessa mäklare utsätter sina kunder för, t.ex. genom att vara utan ansvarsförsäkring – finns skäl att se allvarligt på oregistrerade mäklares verksamhet (prop. 1994/95:14 s. 29 f.).

Eftersom de fastighetsmäklare som förmedlar enbart hyresrätter enligt gällande bestämmelser inte är skyldiga att vara registrerade, blir det i dag aldrig aktuellt att tillämpa straffbestämmelsen på dem. Införandet av en registreringsplikt även för de fastighetsmäklare som förmedlar enbart hyresrätter kommer emellertid att medföra att straffbestämmelsen träffar även dem. Ovan nämnda förarbetsuttalanden kan i stora delar sägas gälla även beträffande hyresförmedlare. Och även om de ekonomiska skadorna för enskilda inte kan bli lika stora som vid förmedling av egna hem och bostadsrätter finns det av exempelvis boendesociala skäl anledning att se lika allvarligt på oregistrerade hyresförmedlares verksamhet. Någon annan ändamålsenlig och effektiv sanktion mot den som bedriver hyresförmedling utan att vara registrerad torde för övrigt vara svår att finna.

I promemorian föreslås att det skall finnas två typer av registreringar, en för de fastighetsmäklare som förmedlar enbart hyresrätter och en för övriga fastighetsmäklare. Det är naturligt att också en mäklare, vars registrering omfattar endast förmedling av hyresrätter, men som överskrider denna behörighet och förmedlar t.ex. en bostadsrätt bör kunna dömas till ansvar enligt straffbestämmelsen.

För att straffansvar skall kunna inträda enligt nu gällande bestämmelser fordras inte att förmedlingsverksamheten har resulterat i ett slutfört uppdrag, utan det kan t.ex. vara tillräckligt att någon har vidtagit olika marknadsföringsåtgärder utan att vara registrerad (jfr prop. 1994/95:14 s. 30). Det saknas anledning att göra en annan bedömning i de fall där förmedlingsverksamheten avser endast hyresrätter.

3.3.6 Kostnader för registrering och tillsyn

Förslag: De fastighetsmäklare som förmedlar enbart hyresrätter skall, i likhet med andra registreringspliktiga fastighetsmäklare, betala en ansökningsavgift när de ansöker om registrering samt därefter årliga avgifter.

Fastighetsmäklare som ansöker om registrering skall betala en ansökningsavgift. Avgiften tas ut enligt avgiftsförordningen (1992:191) och är för närvarande 1 500 kronor. Vidare skall den som är registrerad som fastighetsmäklare från och med kalenderåret efter registreringsåret betala en årlig avgift. Denna uppgår för närvarande till 1 700 kronor. Fastighetsmäklarnämndens verksamhet finansieras med anslag via statsbudgeten men är indirekt finansierad genom dessa avgifter. För nämnden gäller i princip full kostnadstäckning.

Enligt uppgift från Fastighetsmäklarnämnden finns det ca 4 500 mäklare registrerade hos nämnden. Boendesociala beredningen har bedömt att en registrering också av dem som yrkesmässigt förmedlar hyresrätter kommer att öka antalet registrerade endast marginellt. Den tillkommande gruppen fastighetsmäklare torde därför inte kräva några mer betydande investeringar eller någon ny kompetens hos nämnden (SOU 1999:71 s. 58).

Utgångspunkten är, vilket framgår av avsnitt 3.3.3, att nuvarande registrerings- och tillsynsrutiner skall kunna tillämpas även beträffande de fastighetsmäklare som förmedlar enbart hyresrätter. Såsom Boendesociala beredningen har konstaterat bör kostnaderna för registrering och tillsyn beräknat per mäklare inte behöva bli större än för de redan registrerade mäklarna. Ett uttag av avgifter som motsvarar Fastighetsmäklarnämndens kostnader torde därmed vara möjligt även för den nya verksamheten (SOU 1999:71 s. 58 f.).

Det föreslås mot denna bakgrund att de fastighetsmäklare som förmedlar enbart hyresrätter skall betala en ansökningsavgift på samma sätt och med samma belopp som övriga fastighetsmäklare. Efter registrering bör de betala en årlig avgift i likhet med vad som gäller för övriga fastighetsmäklare.

3.4 Ersättning vid bostadsförmedling

Förslag: Sådan ersättning för förmedling av bostadslägenhet som får uppbäras vid yrkesmässig bostadsförmedling skall inte längre utgå enligt taxa fastställd av Kammarkollegiet utan regleras i förordning. Ersättning skall få tas ut endast om förmedlingen leder till att ett hyresavtal träffas. Ersättningen skall få vara högst 3 000 kronor för förmedling av en omöblerad eller möblerad lägenhet i en- eller flerfamiljshus och 1 000 kronor för förmedling av ett möblerat eller omöblerat rum.

En förutsättning för en seriös och väl fungerande bostadsförmedlingsverksamhet är att det finns goda förutsättningar att driva sådan verksamhet med rimligt ekonomiskt utbyte.

Av Boendesociala beredningens beskrivning av oseriös förmedlingsverksamhet framgår att det ofta förekommer att den maximala förmedlingstaxan överskrids eller att andra, otillåtna, avgifter öppet tas ut. Som beredningen har framhållit finns det flera tänkbara förklaringar till att höga avgifter tas ut och också tycks accepteras. En förklaring kan vara att regleringen av avgifter är okänd, både för förmedlare och sökande. En annan förklaring kan vara att den maximala taxan faktiskt inte täcker kostnaderna för tjänsten och att den sökande upplever sig inte ha något annat val än att betala vad som begärs (jfr SOU 1999:71 s. 60).

Det har i olika sammanhang framförts att den maximala förmedlingstaxa som får tas ut är så låg att en seriös verksamhet inte kan bedrivas med någon lönsamhet. Exempelvis menar företrädare för fastighetsmäklarbranschen att hyresförmedling av den anledningen är en ointressant verksamhet för de etablerade mäklarna (se t.ex. SOU 1999:71 s. 60).

Sedan den 1 januari 2001 tillåts kommunala bostadsförmedlingar att, utöver den förmedlingsersättning som får tas ut enligt 65 a § hyreslagen, ta ut en köavgift. För detta krävs att lägenheterna förmedlas i turordning efter kötid. I lagstiftningsärendet övervägdes att ge alla yrkesmässiga bostadsförmedlare möjlighet att ta ut köavgift. Regeringen ansåg dock att det vid

det tillfället inte var lämpligt att föreslå det, främst med hänvisning till svårigheterna att säkerställa ett tillräckligt skydd mot missbruk av ett generellt avgiftssystem (prop. 2000/01:26 s. 23).

I denna promemoria föreslås att de fastighetsmäklare som förmedlar enbart hyresrätter skall registrera sig hos Fastighetsmäklarnämnden och därmed ställa sig under nämndens tillsyn. För att bli registrerad skall hyresförmedlaren uppfylla ett antal villkor. Registreringen kommer att innebära vissa kostnader. Med hänsyn därtill och betydelsen av att verksamheten bör kunna drivas med lönsamhet finns det anledning att på nytt pröva frågan om yrkesmässiga hyresförmedlare bör tillåtas att ta ut ytterligare avgifter av hyressökande.

För att en seriös hyresförmedlingsverksamhet bedriven av registrerade fastighetsmäklare skall kunna säkerställas torde det vara nödvändigt att skapa bättre förutsättningar för dessa fastighetsmäklare att få lönsamhet i den del av verksamheten som gäller hyresförmedling. Genom att registrerade fastighetsmäklare kommer att stå under Fastighetsmäklarnämndens tillsyn kommer det att finnas öppenhet och insyn i förmedlingsverksamheten. Riskerna för missbruk av ersättningssystemet bör därför vara begränsade. Någon form av ytterligare ersättning bör därför tillåtas.

En möjlighet skulle kunna vara att de fastighetsmäklare som är registrerade hos Fastighetsmäklarnämnden tillåts ta ut köavgifter av de hyressökande på samma sätt som de kommunala bostadsförmedlingarna. Mot detta talar dock att det i praktiken inte torde vara ovanligt att den privata hyresförmedlingen sker efter delvis andra principer än den kommunala, exempelvis genom att tillgängliga bostäder matchas mot hyressökandens önskemål snarare än att det finns en reell kö med förmedling i strikt turordning. En sådan ordning bör, så länge den inte innebär att förmedlaren gör sig skyldig till någon form av diskriminering av vissa hyressökande, vara godtagbar. Det är vidare rimligt att de privata hyresförmedlarna skall kunna fungera som ett verkligt alternativ till och arbeta efter i viss mån andra principer än den kommunala bostadsförmedlingen. Något

krav på att förmedlingen måste ske efter en strikt turordningsprincip bör därför inte ställas på dessa. Utan en strikt turordningsprincip för förmedlingen bör det emellertid inte vara möjligt att ta ut köavgifter. Det finns dessutom en risk för att ett system där privata hyresförmedlare tillåts ta ut köavgifter kan motverka en effektiv förmedling, eftersom intäkterna då inte blir direkt beroende av hur framgångsrik förmedlingsverksamheten är.

Ett annat alternativ är att ge registrerade fastighetsmäklare rätt att ta ut en anmälnings- eller registreringsavgift. Inte heller detta skulle dock ge tillräckliga incitament att bedriva en effektiv förmedlingsverksamhet.

Ytterligare ett alternativ till att införa köavgift eller någon form av registreringsavgift är att de som ägnar sig åt yrkesmässig bostadsförmedling tillåts ta ut en högre förmedlingsersättning än i dag.

Vid förmedling av bostadsrätter och egnahem skall, om inte annat har avtalats, fastighetsmäklarens ersättning beräknas efter viss procent på köpeskillingen (provision). Det är bara om ett avtal om köp kommer till stånd som provision kan tas ut. Samma princip gäller redan för möjligheten till ersättning vid hyresförmedling. Ett system där ersättning får tas ut endast om en lägenhet faktiskt har förmedlats torde innebära goda förutsättningar för att förmedlingsverksamheten bedrivs effektivt. Övervägande skäl talar därför för att ersättningen till förmedlaren liksom hittills bör vara konstruerad som en ersättning för varje förmedlat förmedlingsobjekt. Förmedlingsersättningen bör dock vara högre än den som i dag gäller enligt Kammarkollegiets taxa.

En förmedlingsersättning kan konstrueras på olika sätt. En möjlighet är att införa en fri prissättning. En annan möjlighet är att ersättningen – som vid annan fastighetsförmedling – beräknas efter viss procent av ett värde, t.ex. årshyran för den förmedlade lägenheten. Ytterligare en modell är att knyta ersättningsbeloppet till någon värdebeständig storhet, t.ex. till prisbasbeloppet enligt lagen (1962:381) om allmän försäkring. Slutligen kan ersättningen – liksom hittills – bestämmas till ett i kronor högsta tillåtet belopp.

I en rapport år 1993 kritiserade Statskontoret systemet med maxtaxa vid bostadsförmedling och anförde att taxan har vissa oönskade effekter på prissättning och konkurrens samt att den inte hindrar oseriösa företag att verka i branschen. Statskontoret föreslog att taxan helt skulle tas bort och ersättas med registrering av hyresförmedlare (se Statskontorets rapport Kommerskollegiums näringsrättsliga verksamhet – ändrad organisationstillhörighet [1993:30]). En avveckling av systemet med maximibelopp skulle dock kunna medföra att den starka efterfrågan på hyresrätter på vissa marknader driver upp ersättningsnivåerna, vilket skulle kunna urholka grundprincipen om att en hyresrätt inte skall kosta pengar utöver hyran (jfr Ds 1999:69 s. 27). Detta talar mot införandet av en fri prissättning trots att registrering och tillsyn av hyresförmedlare nu föreslås. Och även om en differentiering av ersättningen knuten till hyrans storlek – exempelvis så att förmedlingsersättning alltid får utgå med tio procent av årshyran för lägenheten – i och för sig inte förefaller orimlig kan samma argument anföras mot ett sådant system. Förmedlingsersättningen bör därför vara begränsad på något annat sätt.

En till beloppet fast maxtaxa innebär att alla får betala högst denna ersättning oavsett storleken på och hyra för den förmedlade lägenheten. Ett avgiftstak skapar alltså en viss enhetlighet och kan naturligtvis garantera att ersättningen hålls på en rimlig nivå. En sådan modell kan också motiveras med att de omkostnader en hyresförmedlare har för att utföra ett förmedlingsuppdrag inte torde vara större beträffande en lägenhet med hög hyra jämfört med en lägenhet med låg hyra. Det är vidare viktigt att hyresförmedlare inte finner det mindre attraktivt att förmedla små lägenheter med låg hyra, särskilt med hänsyn till att efterfrågan troligen är störst på just sådana lägenheter.

Ett avgiftstak kan som nämnts ovan knytas till exempelvis prisbasbeloppet. Med hänsyn till att ett sådant system skulle bli svårtillgängligt bör det dock inte förordas. Genom en lösning där avgiftstaket i stället är bestämt till ett belopp i kronor får man ett

system som är enkelt att tillämpa och som är tydligt för den enskilde hyressökande.

Mot denna bakgrund föreslås att den ersättning som får tas ut vid yrkesmässig förmedling av hyresrätter till bostadslägenheter även fortsättningsvis skall vara bestämd till ett högsta tillåtna belopp angivet i kronor men att beloppet skall vara högre än vad som i dag gäller.

Genom förordningen (1978:313) om taxa för yrkesmässig bostadsförmedling bemyndigades Kommerskollegiet att bestämma taxan för den ersättning som enligt 65 a § hyreslagen får tas ut vid yrkesmässig bostadsförmedling. Sedan 1994 bestäms taxan av Kammarkollegiet. Kammarkollegiet har möjlighet att följa förändringar på bostadsmarknaden och beträffande penningvärdet samt anpassa taxan till en lämplig nivå utifrån gällande förutsättningar. Som har angetts i avsnitt 2.3 är den högsta tillåtna ersättningen för närvarande 2 000 kronor för en lägenhet och 700 kronor för ett rum.

En möjlighet är att ange det belopp som en registrerad fastighetsmäklare får ta ut vid förmedling av hyresrätten till en bostadslägenhet direkt i lag. Det skulle dock göra systemet mer tungrott. Varje förändring av ersättningsbeloppet som har föranletts av penningvärdets förändring skulle då behöva underställas riksdagen. Detta kan man undvika om beloppet i stället bestäms i förordning. Då kan regeringen förhållandevis enkelt ändra beloppets storlek om det visar sig finnas behov. Detta framstår som den mest lämpliga lösningen. Det föreslås således att den högsta tillåtna taxan för ersättning vid yrkesmässig förmedling av hyresrätter till bostadslägenheter skall bestämmas i förordning. Ersättningsnivån bör vara en och densamma vid all yrkesmässig bostadsförmedling, dvs. även i de fall förmedlaren av något skäl saknar registrering.

Förmedlingsersättning bör få tas ut endast om förmedlingen leder till att hyresavtal träffas. Förmedlaren bör således inte ha någon rätt till ersättning för det arbete han eller hon kan ha lagt ned för en hyressökande, om arbetet inte leder fram till något avtal. Då får det inte heller tas ut någon ersättning för eventuella utlägg som förmedlingsansträngningarna kan ha varit förenade

med. Vidare bör begränsningen av rätten att ta ut förmedlingsersättning även fortsättningsvis gälla oavsett om det är ett förstahands- eller ett andrahandskontrakt som har förmedlats och oavsett om hyresrätten har förmedlats till en juridisk person. Om ersättning tas ut i strid med bestämmelserna kan detta medföra straffansvar och återbetalningsskyldighet enligt 65 a § tredje och fjärde styckena hyreslagen.

Ersättningen bör vara av sådan storlek att det finns goda förutsättningar att bedriva en seriös och väl fungerande bostadsförmedlingsverksamhet med rimligt ekonomiskt utbyte. Det måste finnas möjlighet att få verksamheten att gå runt lagligt. Risker med alltför låga ersättningsnivåer är att de inte kommer att respekteras av mindre seriösa förmedlare. Samtidigt är det viktigt att den enskilde hyressökande skyddas mot oskäligen ersättningsuttag. Vid en avvägning av dessa intressen bedöms den högsta tillåtna ersättningen lämpligen kunna bestämmas till 3 000 kronor vid förmedling av en omöblerad eller möblerad lägenhet i en- eller flerfamiljshus och 1 000 kronor vid förmedling av ett möblerat eller omöblerat rum.

Boendesociala beredningen har föreslagit att det görs en bred översyn av regleringen av rätten till ersättning för förmedling av hyresavtal, där såväl ersättningsnivåer som alternativ eller komplement till den nuvarande taxan prövas (SOU 1999:71 s. 10). Beredningen har föreslagit att översynen samordnas med den översyn av fastighetsmäklarlagen som har föreslagits av utredningen om Fastighetsmäklarnämndens tillsyn (SOU 1999:35). Nu föreslås alltså att det skall ges möjlighet att ta ut en högre förmedlingsersättning än vad som i dag är tillåtet. Detta hindrar naturligtvis inte att det kan finnas anledning att i annat lämpligt sammanhang, t.ex. i samband med den planerade utvärderingen av fastighetsmäklarlagen, på nytt se över frågan om ersättning vid förmedling av hyresrätter för bostadsändamål.

4 Ikraftträdande m.m.

Ikraftträdande och övergångsfrågor

De föreslagna författningsändringarna bör träda i kraft den 1 april 2003.

Vad gäller den ändring i fastighetsmäklarlagen som innebär att även fastighetsmäklare som förmedlar enbart hyresrätter som regel skall vara skyldiga att registrera sig, behövs särskilda övergångsbestämmelser. Med nödvändighet kommer det att ta en viss tid innan Fastighetsmäklarnämnden har behandlat alla ansökningar om registrering från de mäklare som i dag är verksamma med förmedling av enbart hyresrätter. Dessa fastighetsmäklare måste ha möjlighet att bedriva sin verksamhet under denna tid. Vidare bör mäklarna ha en viss tid på sig för att göra ansökan om registrering sedan lagen har trätt i kraft. Det bör mot den bakgrunden vara tillräckligt att ansökan om registrering görs inom sex månader efter lagens ikraftträdande. Har ansökan gjorts inom denna tid, bör mäklaren ha rätt att bedriva sin verksamhet i avvaktan på Fastighetsmäklarnämndens beslut.

En övergångsbestämmelse behövs också beträffande de fastighetsmäklare som vid lagens ikraftträdande bedriver yrkesmässig förmedling av enbart hyresrätter men som inte har genomgått den föreskrivna utbildningen, dvs. inte har fullgjort den praktik som skall krävas för registrering. En sådan mäklare bör trots det kunna registreras under förutsättning att han eller hon har minst ett års erfarenhet av förmedling av hyresrätter till bostadslägenheter.

En fastighetsmäklare som vid ikraftträdandet bedriver yrkesmässig förmedling av enbart hyresrätter och som inte får sin ansökan om registrering beviljad, bör ges viss tid för att avveckla sådan förmedlingsverksamhet som är registreringspliktig. Han eller hon bör därför under tre månader efter det att Fastighetsmäklarnämndens beslut har vunnit laga kraft få fullfölja de förmedlingsuppdrag som har lämnats före nämndens beslut.

Kostnader m.m.

Den föreslagna bestämmelsen om registrering av hyresförmedlare innebär att nya krav på utbildning (praktik) och ansvarsförsäkring kommer att ställas på dem som bedriver yrkesmässig förmedling av hyresrätter. En registrerad hyresförmedlare kommer att stå under tillsyn av Fastighetsmäklarnämnden, vilket kommer att vara förenat med vissa kostnader för förmedlaren i form av ansökningsavgift och årliga avgifter. Förutom den kvalitetsstämpel en registrering kan sägas innebära följer emellertid också av förslagen att hyresförmedlare ges rätt att ta ut en högre förmedlingsersättning än vad som i dag är tillåtet.

Även om fastighetsmäklare som förmedlar enbart hyresrätter redan enligt gällande bestämmelser kan ansöka om registrering hos Fastighetsmäklarnämnden, torde detta i praktiken vara mycket ovanligt, om det ens förekommer. Förslagen i promemorian innebär ett utökat ansvar för Fastighetsmäklarnämnden genom att nämnden skall ha ansvar för registrering och tillsyn också av denna tillkommande grupp av fastighetsmäklare.

Som har angetts i avsnitt 3.3.6 är Fastighetsmäklarnämnden i dag anslagsfinansierad över statsbudgeten. Nämnden förutsättes i princip få full kostnadstäckning genom de avgifter fastighetsmäklarna betalar. I nämnda avsnitt har den bedömningen gjorts att den tillkommande gruppen fastighetsmäklare sannolikt kommer att vara relativt begränsad och att det därför

inte krävs några mer betydande investeringar eller någon ny kompetens hos nämnden. Vidare har den bedömningen gjorts att nuvarande registrerings- och tillsynsrutiner i princip bör kunna tillämpas även beträffande de fastighetsmäklare som förmedlar enbart hyresrätter. Därigenom har kostnaden för registrering och tillsyn beräknat per mäklare bedömts bli densamma som för redan registrerade mäklare.

Mot denna bakgrund torde ett uttag av avgifter som motsvarar Fastighetsmäklarnämndens kostnader vara lämpligt även för den tillkommande verksamheten. Fastighetsmäklarnämnden bör även fortsättningsvis anslagsfinansieras över statsbudgeten i enlighet med nuvarande princip för full kostnadstäckning. Därutöver kan nämnden behöva tillföras något mindre belopp för ökade initiala kostnader för t.ex. information till mäklare och utbildning till nämndens personal i samband med de nya reglernas ikraftträdande samt för uppbyggandet av ett separat registreringssystem.

5 Författningskommentar

Förslag till lag om ändring i fastighetsmäklarlagen (1995:400)

2 §

Vad som föreskrivs om fastigheter i denna lag tillämpas också på de övriga förmedlingsobjekt som anges i 1 §. Vid förmedling av arrenderätt eller hyresrätt tillämpas dock inte 18 §, 21 § *första – tredje styckena* och 22 §. Vid förmedling av nyttjanderätt skall vad som sägs om säljare avse den som överlåter eller upplåter nyttjanderätten och vad som sägs om köpare avse motparten.

I paragrafen anges bl.a. vilka bestämmelser i fastighetsmäklarlagen som inte skall tillämpas vid förmedling av hyresrätt. Ändringen är föranledd av att det i 21 § har lagts till ett nytt fjärde stycke som tar sikte på ersättning vid förmedling av hyreslägenheter för bostadsändamål.

5 §

Varje fastighetsmäklare skall vara registrerad hos Fastighetsmäklarnämnden.

Vad som sägs i första stycket gäller dock inte i fråga om advokater eller sådana fastighetsmäklare som ägnar sig åt enbart

- 1. kommunal förmedling av hyresrätter,*
- 2. vederlagsfri förmedling av hyresrätter till personer inskrivna vid universitet eller högskola,*

3. förmedling av hyresrätter avsedda uteslutande för fritidsändamål, eller
4. förmedling av hyresrätter till lokaler.

En registrering skall avses antingen yrkesmässig förmedling av samtliga förmedlingsobjekt som anges i 1 § eller yrkesmässig förmedling av enbart hyresrätter.

Närmare bestämmelser om Fastighetsmäklarnämnden meddelas av regeringen.

I paragrafen fastslås registreringsskyldigheten för fastighetsmäklare samt anges undantagen från denna skyldighet. Övervägandena har behandlats i avsnitt 3.3.1 och 3.3.2.

I första stycket slås fast att fastighetsmäklare är skyldiga att vara registrerade hos Fastighetsmäklarnämnden. Detta är ingen förändring i förhållande till vad som gäller i dag. Det som är nytt är att de fastighetsmäklare som förmedlar enbart hyresrätter inte längre är undantagna från registreringsplikten. Även sådana fastighetsmäklare är alltså, enligt huvudregeln, skyldiga att vara registrerade hos Fastighetsmäklarnämnden.

I *andra stycket*, som är nytt, anges undantagen från registreringsskyldigheten. Till en början anges att advokater inte omfattas av registreringsplikten. Detta är ingen förändring i förhållande till vad som i dag framgår av första stycket. Därefter följer ytterligare fyra undantag. Samtliga dessa tar sikte på förmedling av hyresrätter.

Enligt *punkten 1* krävs inte att en fastighetsmäklare som ägnar sig åt enbart kommunal förmedling av hyresrätter är registrerad. En tjänsteman som är anställd av en kommun för att handha kommunens bostadsförmedling behöver således inte vara registrerad. I de fall den kommunala bostadsförmedlingen handhas av ett kommunalt bolag eller har lagts ut på entreprenad gäller samma undantag från kravet på registrering för handläggarna i fråga under förutsättning att bostadsförmedlingen är en sådan kommunal tjänst som kommunen har beslutat att tillhandahålla kommuninvånarna. Undantaget från kravet på registrering förutsätter vidare att förmedlaren inte utöver den kommunala förmedlingen ägnar sig åt annan hyresförmedling som är registreringspliktig.

Genom *punkten 2* undantas de fastighetsmäklare som utan kostnad förmedlar hyresrätter enbart till personer inskrivna vid universitet eller högskola. Förmedling av bostäder till studenter är alltså en verksamhet som inte är registreringspliktig, även om den sker yrkesmässigt. Detta gäller oberoende av om verksamheten omfattar endast sådana bostäder som är särskilt avsedda för studenter eller om det förekommer förmedling även av andra hyresrätter. För att vara undantagen från registreringsplikten krävs dock att förmedlingen uteslutande sker till personer som är inskrivna vid universitet eller högskola och att någon förmedlingsersättning inte tas ut.

I *punkten 3* görs undantag från kravet på registrering för sådana fastighetsmäklare som ägnar sig åt förmedling av enbart hyresrätter avsedda uteslutande för fritidsändamål. Detta undantag har en motsvarighet i 65 a § hyreslagen. I den paragrafen stadgas nämligen att förbudet mot att uppbära ersättning vid förmedling av hyresrätt gäller för anvisning av bostadslägenhet för annat ändamål än fritidsändamål. I den mån en person ägnar sig uteslutande åt sådan förmedling av bostäder för fritidsändamål som åsyftas i nämnda bestämmelse, är personen i fråga också undantagen från kravet på registrering. Undantaget innebär att personer anställda vid exempelvis resebyråer och turistbyråer inte behöver vara registrerade.

Slutligen görs i *punkten 4* undantag för de fastighetsmäklare som ägnar sig åt enbart förmedling av hyresrätter till lokaler. Även detta undantag kan sägas ha en motsvarighet i 65 a § hyreslagen, eftersom förbudet mot att uppbära ersättning vid förmedling av hyresrätt endast gäller vid förmedling av bostadslägenheter.

Av det *tredje stycket*, som är nytt, följer att det skall finnas två typer av registreringar för fastighetsmäklare. En fastighetsmäklare kan ha antingen en registrering som tillåter honom eller henne att förmedla samtliga de olika förmedlingsobjekt som anges i 1 § fastighetsmäklarlagen eller en registrering som medger förmedling av endast hyresrätter. Detta innebär att en fastighetsmäklare vars registrering omfattar endast förmedling av hyresrätter och som trots det förmedlar något annat objekt, t.ex.

en bostadsrätt eller en villafastighet, kan dömas till ansvar enligt 10 § fastighetsmäklarlagen.

Villkoren för att en fastighetsmäklare skall kunna bli registrerad anges i 6 § fastighetsmäklarlagen. Dessa villkor skall gälla även för de fastighetsmäklare som förmedlar enbart hyresrätter. När det gäller det närmare innehållet i villkoren för registrering, skall dock kraven i vissa avseenden ställas lägre för dessa fastighetsmäklare. Detta framgår av ändringarna i 9 och 11 §§ fastighetsmäklarförordningen (1995:1028), se avsnitt 5.2.

Fastighetsmäklarnämnden skall ha hand om registrering och tillsyn även av de fastighetsmäklare som förmedlar enbart hyresrätter. Vid denna tillsyn skall nämnden ha samma befogenheter som gentemot övriga fastighetsmäklare.

21 §

Om inte annat har avtalats, skall fastighetsmäklarens ersättning beräknas efter viss procent på köpeskillingen (provision).

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

Har mäklaren fått uppdraget med ensamrätt och träffas utan hans förmedling avtal om överlåtelse inom den tid som ensamrätten gäller, har mäklaren rätt till provision som om avtalet hade förmedlats av honom.

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

Paragrafen innehåller bestämmelser om ersättning till fastighetsmäklare. Första – tredje styckena tillämpas inte vid förmedling av hyresrätter och är oförändrade. *Fjärde stycket* är nytt och är föranlett av tydlighetsskäl. I stycket finns en hänvisning till den bestämmelse i jordabalken enligt vilken regeringen eller den myndighet regeringen bestämmer bemyndigas att föreskriva grunder enligt vilka ersättning vid yrkesmässig förmedling av bostadslägenhet för annat ändamål än fritidsändamål får tas ut av en hyressökande.

Ikraftträdande- och övergångsbestämmelser

1. Denna lag träder i kraft den 1 april 2003.

2. Den som vid lagens ikraftträdande bedriver yrkesmässig förmedling av enbart hyresrätter och som är skyldig att vara registrerad enligt 5 § skall ansöka om registrering enligt denna lag senast den 30 september 2003. Har ansökan gjorts senast denna dag, får mäklaren fortsätta sin verksamhet i avvaktan på Fastighetsmäklarnämndens beslut med anledning av ansökan.

3. Den som vid lagens ikraftträdande sedan minst ett år bedriver yrkesmässig förmedling av hyresrätter till bostadslägenheter och som är skyldig att vara registrerad enligt 5 § men saknar sådan utbildning som avses i 6 § första stycket 3 kan trots detta registreras enligt denna lag.

4. Den som vid lagens ikraftträdande bedriver yrkesmässig förmedling av enbart hyresrätter och som är skyldig att vara registrerad enligt 5 § får, om ansökan om registrering inte beviljas, under tre månader efter det att Fastighetsmäklarnämndens beslut vann laga kraft fullfölja de förmedlingsuppdrag som har lämnats före nämndens beslut.

Punkten 2 innebär att de fastighetsmäklare som vid ikraftträdandet förmedlar enbart hyresrätter och som fram till den tidpunkten inte har varit registreringspliktiga får sex månader på sig för att ansöka om registrering som mäklare. De kan därefter fortsätta sin verksamhet till dess att Fastighetsmäklarnämnden har hunnit pröva deras ansökan.

Genom övergångsbestämmelsen i *punkten 3* kan de fastighetsmäklare som vid ikraftträdandet förmedlar hyresrätter till bostadslägenheter, under förutsättning att de har minst ett års erfarenhet av sådan förmedling, registreras även om de inte har den utbildning som annars krävs för registrering.

Övergångsbestämmelsen i *punkten 4* innebär att den fastighetsmäklare som vid ikraftträdandet bedriver yrkesmässig förmedling av enbart hyresrätter men som inte får sin ansökan om registrering beviljad, ges viss tid för att avveckla sin registreringspliktiga verksamhet. En sådan mäklare får, trots att han eller hon inte är registrerad, under tre månader efter det att Fastighetsmäklarnämndens beslut vann laga kraft fullfölja de förmedlingsuppdrag som har lämnats före nämndens beslut. De eventuella ärenden som har lämnats efter nämndens beslut men

innan beslutet vann laga kraft omfattas dock inte av övergångsbestämmelsen.