

Fastighets- mäklarnämnden

– effektivare tillsyn

SOU

1999:35

Betänkande av Utredningen om översyn
av Fastighetsmäklarnämndens tillsyn
över fastighetsmäklare

Ref k

Dec 50



Staters offentliga utredningar

1999:35

Finansdepartementet

Fastighets- mäklarnämnden

– effektivare tillsyn

Betänkande av Utredningen om översyn
av Fastighetsmäklarnämndens tillsyn
över fastighetsmäklare
Stockholm 1999

SOU och Ds som ingår i 1999 års nummerserie kan köpas från Fakta Info Direkt. För remissutsändningar av SOU och Ds som ingår i 1999 års nummerserie svarar Fakta Info Direkt på uppdrag av Regeringskansliets förvaltningsavdelning.

Beställningsadress: Fakta Info Direkt, Kundservice
Box 6430, 113 82 Stockholm
Tel: 08-587 671 00, Fax: 08-587 671 71
E-post order@faktainfo.se

Svara på remiss. Hur och varför. Statsrådsberedningen, 1993.

– En liten broschyr som underlättar arbetet för den som skall svara på remiss.

Broschyren kan beställas hos:

Information Rosenbad
Regeringskansliet
103 33 Stockholm
Fax: 08-405 42 95
Telefon: 08-405 47 29

Tryckt av
REGERINGSKANSLIETS
OFFSETCENTRAL
Stockholm 1999

ISBN 91-7610-949-6
ISSN 0375-250X

Till statsrådet Lars-Erik Lövdén

Genom beslut den 12 november 1998 bemyndigade regeringen chefen för Inrikesdepartementet, statsrådet Engqvist, att tillkalla en särskild utredare för att göra en översyn av Fastighetsmäklarnämndens tillsyn över fastighetsmäklare.

Med stöd av bemyndigandet förordnades samma dag enhetschefen vid Finansinspektionen Maria Renmyr som utredare. I ett utvidgat utredningsuppdrag förordnades hon den 10 december 1998 att förbereda övergången från nämndmyndighet till självständig myndighet. Genom beslut den 17 december 1998 anställdes Maria Renmyr som ordförande tillika chef för Fastighetsmäklarnämnden fr.o.m. den 2 januari 1999.

Jur. kand. Kajsa Fernqvist förordnades den 1 december 1998 att vara sekreterare i utredningen. Fil. mag. Elin Schedin biträdde utredningen under december månad 1998 med visst arbete.

Arbetet med själva utredningen startade dock inte förrän den 1 januari 1999 då både utredare och sekreterare fanns på plats. En hearing hölls den 16 februari 1999 med företrädare för fastighetsmäklarbranschen, andra berörda myndigheter och organisationer samt regeringen.

Utredningen har antagit namnet Utredningen för en översyn av Fastighetsmäklarnämndens tillsyn över fastighetsmäklare. Härmed överlämnas betänkandet Fastighetsmäklarlagen – effektivare tillsyn (SOU 1999:35). Utredningsarbetet är därmed avslutat.

Stockholm i mars 1999

Maria Renmyr

/Kajsa Fernqvist

Innehåll

Sammanfattning.....	9
1 Utredningsuppdraget	13
1.1 Direktiven	13
1.1.1 Fastighetsmäklarnämndens tillsynsverksamhet.....	13
1.1.2 Fastighetsmäklarnämndens framtida organisation.....	14
1.1.3 Fastighetsmäklarnämndens finansiering.....	14
1.2 Arbetet med utredningen	14
2 Regleringen av fastighetsmäklare.....	17
2.1 Fastighetsmäklaren och hans uppdrag.....	17
2.2 Historisk bakgrund	18
2.2.1 1984 års fastighetsmäklarlag.....	18
2.2.2 1995 års fastighetsmäklarlag.....	19
2.2.3 Översyn av 1995 års fastighetsmäklarlag	20
2.3 Vilka krav ställs på den som vill bli fastighetsmäklare?.....	21
2.3.1 Personliga förutsättningar och försäkring.....	22
2.3.2 Utbildning	22
2.3.3 Verksamhetskrav	23
3 Fastighetsmäklarbranchen	25
3.1 Fastighetsmarknaden	25
3.2 Konkurrenssituationen.....	26
3.3 Företagsstruktur.....	27
3.4 Branschorganisationer	28

3.4.1	Fastighetsmäklarförbundet.....	28
3.4.2	Mäklarsamfundet	29
3.4.3	Övriga	29
3.5	Ägar- och samverkansformer	29
4	Fastighetsmäklarnämndens organisation och verksamhet.....	31
4.1	Beskrivning av Fastighetsmäklarnämnden.....	31
4.1.1	Nämndens organisation till den 1 januari 1999	31
4.1.2	Nämndens nuvarande organisation.....	32
4.2	Tillsynsverksamheten.....	33
4.2.1	Lämplighetsprövningen	33
4.2.2	Självinträde m.m.....	35
4.2.3	De formella kraven	35
4.2.4	Handläggningstider för tillsynsärenden.....	35
4.3	Registrering	36
4.4	Information om vad god fastighetsmäklarsed är.....	36
4.5	Utbildning.....	37
5	Andra myndigheter med tillsynsfunktion	39
5.1	Inledning.....	39
5.2	Socialstyrelsen.....	39
5.2.1	Socialstyrelsens tillsyn.....	40
5.3	Revisorsnämnden	40
5.3.1	Sammansättning och organisation	41
5.3.2	Beslutsordning	41
5.3.3	Tillsynsverksamhet.....	42
5.3.4	God revisionssed.....	43
5.3.5	Finansiering.....	43
5.4	Advokatsamfundet.....	44
5.4.1	Tillsynsverksamhet.....	44
5.5	Norge	46
5.5.1	Tillsynsarbetet.....	47

6 Förslag till förändrat arbetssätt för Fastighetsmäklarnämnden.....	49
6.1 Var finns den största ekonomiska risken för konsumenterna?	49
6.1.1 Problemkatalog	50
6.1.2 Hur kan problemen åtgärdas?	52
6.2 Hur kan Fastighetsmäklarnämnden effektivisera sin tillsyn?.....	53
6.2.1 Handläggningen av registreringsärenden.....	54
6.2.2 Tillsynen av registrerade mäklare.....	54
6.2.3 Informationsgivningen.....	57
6.3 Samarbete med andra myndigheter och organ	58
6.4 Fastighetsmäklarnas utbildning.....	59
7 Förslag om en översyn av fastighetsmäklarlagen.....	61
8 Förslag till ny organisationsform för fastighetsmäklarnämnden.....	65
8.1 Fastighetsmäklarnämndens tillkomst.....	66
8.2 Effektivare ledning i statliga myndigheter	67
8.2.1 Förvaltningspolitiska propositionen 1998.....	67
8.3 Fyra olika ledningsformer för förvaltningsmyndigheter... 68	
8.3.1 Enrådighetsverk	68
8.3.2 Myndighet med styrelse.....	69
8.3.3 Nämndmyndigheter.....	69
8.4 Utredningens överväganden	71
8.4.1 Eventuell samordning med annan myndighet.....	71
8.4.2 Ny organisationsform.....	72
8.4.3 Myndighetens namn.....	75
8.5 Kansliets sammansättning	75

9 Förslag angående finansieringen av Fastighetsmäklar-	
nämnden.....	77
9.1 Nuvarande finansiering av Fastighetsmäklarnämnden.....	77
9.2 Brutto- eller nettofinansiering.....	78
9.2.1 Huvudprincipen.....	78
9.2.2 Styreffekter	79
9.3 Utredningens överväganden.....	80
9.3.1 Eventuell framtida förändring av finansierings-	
formen.....	82
10 Ekonomiska konsekvenser m.m.	85
10.1 Kostnader m.m.	85
10.2 Regionalpolitiska konsekvenser och jämställdhets-	
politiska aspekter	85
10.3 Offentliga åtaganden	86
10.4 Effekter för brottsligheten och det brottsförebyggande	
arbetet.....	86
Bilaga 1: Kommittédirektiv.....	87
Bilaga2: Promemoria	93

Sammanfattning

Utredningsuppdraget

Fastighetsmäklarlagen (1995:400) trädde i kraft den 1 oktober 1995. Samtidigt inrättades en särskild nämnd, Fastighetsmäklarnämnden, för att sköta registrerings- och tillsynsfrågor. Kammarkollegiet blev värmyndighet, vilket innebär att kollegiet utfört kansligöromål åt nämnden och tillhandahållit personal för handläggning av nämndärendena. Riksdagens lagutskott tog i mars 1996 initiativ till en utvärdering av fastighetsmäklarlagen och kom därvid fram till att det var otillfredsställande att Fastighetsmäklarnämnden inte bedrivit ett aktivt tillsynsarbete vid sidan av handläggningen av anmälda ärenden. Man ansåg det huvudsakliga problemet vara den valda organisationsmodellen för nämndens verksamhet och efterlyste en mer genomgripande översyn av Fastighetsmäklarnämndens organisation i syfte att effektivisera verksamheten. Nämndens organisation har efter detta förändrats på så sätt att den fr.o.m. den 1 januari 1999 är en självständig nämndmyndighet med egen myndighetschef och eget kansli.

Utredarens uppdrag har varit att göra en översyn av Fastighetsmäklarnämndens tillsyn över fastighetsmäklare samt överväga lämplig form för nämndens framtida organisation och finansiering i syfte att effektivisera tillsynen.

Slutsatser

Med den korta tid utredningen haft för sitt uppdrag har det saknats förutsättningar för att utreda möjligheterna till några mer genomgripande förändringar av tillsynen av fastighetsmäklare. Utredningen har därför stannat vid att ge förslag på hur Fastighetsmäklarnämnden med i stort sett oförändrad organisation och med de ekonomiska förutsättningar som gäller kan effektivisera sin tillsyn. Utredningens slutsatser och förslag är i korthet följande.

Anmälningssärenden och telefonförfrågningar

Utredningen anser att Fastighetsmäklarnämnden bör ändra sitt sätt att hantera såväl skriftliga anmälningar som telefonförfrågningar. Därigenom kan resurser frigöras dels till den egeninitierade tillsynen dels till mer generella informationsinsatser.

Utredningen föreslår därför

- att anmälningar inte handläggs som tillsynsärenden utan endast betraktas som information till nämnden om olika problem,
- att faktablad med svar på de vanligaste frågorna tas fram och
- att nämnden begränsar den information och rådgivning som ges i enskilda ärenden och i stället använder sig av faktabladen.

Tillsynens utformning

Fastighetsmäklarnämndens tillsyn av de enskilda mäklarna är enligt utredningens uppfattning alltför fokuserad på enskildheter i enskilda förmedlingsärenden.

Utredningen föreslår därför en bredare granskning av mäklarnas verksamhet. Granskningen bör företrädesvis ske genom att underlag begärs in till nämnden men även genom platsbesök.

En viktig uppgift för Fastighetsmäklarnämnden är att lämna vägledning om vad som är att anse som god fastighetsmäklarsed. I

dag sker detta nästan uteslutande genom nämndens rättstillämpning.

Utredningen föreslår därför att nämnden arbetar med olika former av råd och anvisningar om god fastighetsmäklarsed. Detta bör ske i nära samarbete med branschen.

Organisationsform

Utredningen har funnit att den organisationsform som Fastighetsmäklarnämnden nu har inte lämpar sig för den bredare tillsynsverksamhet som Fastighetsmäklarnämnden enligt utredningen bör bedriva.

Utredningen föreslår därför att själva nämndens roll begränsas och att dess uppgift blir att fatta beslut

- i enskilda registreringsärenden där det inte är fråga om ren formalia utan om lämplighetsprövningar eller bedömningar och
- i ärenden där en fastighetsmäklare riskerar att få en varning eller få sin registrering återkallad.

Myndigheten bör därmed omorganiseras till en enrådsmyndighet innebärandes att myndighetens chef är den högsta beslutande nivån inom myndigheten och den som avgör eller delegerar till annan att avgöra de ärenden som inte skall beslutas av nämnden. Härigenom skapas förutsättningar för en flexibilitet i tillsynsverksamheten med bättre möjligheter till att i samarbete med branschen vidta generellt verkande åtgärder. Det är utredningens uppfattning att handläggningen av individuella tillsynsärenden måste kombineras med sådana åtgärder för att få genomslag för den goda fastighetsmäklarseden.

Översyn av fastighetsmäklarlagen (1995:400)

Utredningen har pekat på en rad brister i fastighetsmäklarlagen. Förutom behovet av att ändra vissa enskildheter har utredningen framhållit att den nya informationstekniken har inneburit att köpare och säljare nu kan hitta varandra på ett enkelt sätt utan direkt medverkan av mäklare. Olika tjänster erbjuds dem sedan i samband med affärens fullgörande. Det finns därför skäl att ta ställning till i vilken omfattning olika tjänster kan tillhandahållas yrkesmässigt i samband med köp och försäljning av bostäder utan att förfarandet bör omfattas av särskild reglering eller tillsyn.

Utredningen föreslår därför att fastighetsmäklarlagen ses över.

Utredningen har pekat på att tillsynen skulle avsevärt underlättas om man efter norsk förebild införde bestämmelser som i vissa delar skulle reglera mäklarnas administrativa rutiner.

Utredningen föreslår därför att man bör överväga att ålägga mäklarna att föra löpande journaler över sina uppdrag enligt en standardiserad mall.

Finansiering av Fastighetsmäklarnämnden

Utredningen har funnit att, även om mycket talar för att nuvarande finansieringsform för Fastighetsmäklarnämnden är den bästa, det ändå bör övervägas om inte de avgifter mäklarna betalar in till statskassan skall tillföras nämnden direkt genom s.k. nettoredovisning. Främsta skälet för en sådan finansieringsform är det tydliggör att det är mäklarna och i förlängningen deras kunder som svarar för kostnaderna för tillsynen.

Utredningen föreslår därför att direkt avgiftsfinansiering övervägs. Ett ställningstagande för detta bör dock ske först i samband med den föreslagna översynen av fastighetsmäklarlagen.

1 Utredningsuppdraget

1.1 Direktiven

Regeringen beslutade den 12 november 1998 att tillkalla en särskild utredare för att göra en översyn av Fastighetsmäklarnämndens tillsyn över fastighetsmäklare och att även överväga lämplig form för Fastighetsmäklarnämndens framtida organisation och finansiering i syfte att effektivisera tillsynen. Utredningsdirektiven återfinns i sin helhet i *bilaga 1*.

1.1.1 Fastighetsmäklarnämndens tillsynsverksamhet

I uppdraget har legat att behandla de tillsynsinsatser som riktas direkt mot fastighetsmäklarna. Utredningen har därvid haft att särskilt uppmärksamma frågor om hur och i vilken omfattning tillsynsarbetet skall bedrivas samt hur tillsynsinsatserna skall kunna i första hand inriktas på situationer där det finns störst risk för skada för konsumenten.

Dessutom har utredningen haft att titta på hur ett utökat samarbete med Rikspolisstyrelsen och skattemyndigheterna kan främjas, bl.a. när det gäller lämplighetsprövningen så att god fastighetsmäklarsed uppnås och upprätthålls.

Till tillsynsfrågorna kan även föras uppdraget att titta på hur Fastighetsmäklarnämnden skall tillse att fastighetsmäklarna har en god utbildning genom att bevaka och driva frågor som rör utbildning, fortbildning samt vidareutbildning av fastighetsmäklare.

1.1.2 Fastighetsmäklarnämndens framtida organisation

I utredningens uppdrag har ingått att göra en översyn av Fastighetsmäklarnämndens framtida organisation. En förändring av nämndens organisation trädde i kraft i princip samtidigt som utredningen började arbeta i och med att Fastighetsmäklarnämnden blev en självständig myndighet med egen chef fr.o.m. den 1 januari 1999. Detta har naturligtvis inneburit att förutsättningarna för ett effektivare arbetssätt förbättrats. I utredningsuppdraget har legat att oaktat detta överväga huruvida en annan form av organisation av myndigheten skulle ytterligare förbättra nämndens tillsynsverksamhet. Vidare har utredaren haft att fundera på hur arbetet i myndigheten skall organiseras med tanke på bemanning och arbetsuppgifter.

1.1.3 Fastighetsmäklarnämndens finansiering

I uppdraget har legat att överväga lämplig form för finansiering av Fastighetsmäklarnämndens verksamhet. Nämnden är i dag anslagsfinansierad via statsbudgeten. För nämnden gäller i princip full kostnadstäckning genom de avgifter fastighetsmäklarna betalar och som tillförs statskassan. I utredningen har frågan om nämnden i stället borde vara direkt avgiftsfinansierad behandlats.

1.2 Arbetet med utredningen

Utredningsarbetet har bedrivits under en kort och intensiv period. Utredningens sekreterare började arbeta först den 1 januari 1999 vilket innebär att utredningstiden i praktiken har varit två och en halv månad. Några sakkunniga eller experter har därför inte knutits till utredningen. I stället har det hållits en hearing. I den deltog representanter för fastighetsmäklarbranschen, myndigheter och

organisationer samt regeringen. Deltagarlista jämte minnesanteckningar återfinns i *bilaga 2*. Utredningen har varit i Norge på besök hos Kredittilsynet som svarar för tillsynen och registreringen av de norska fastighetsmäklarna. Vidare har ett antal intervjuer hållits med företrädare för andra myndigheter och för intresseorganisationer och branschorganisationer.

2 Regleringen av fastighetsmäklare

2.1 Fastighetsmäklaren och hans uppdrag

Lagen definierar en fastighetsmäklare som varandes en fysisk person som yrkesmässigt förmedlar fastigheter, delar av fastigheter, byggnader på annans mark, tomträtter, bostadsrätter, andelsrätter avseende lägenhet, arrenderätter eller hyresrätter. Enligt lagens förarbeten¹ vilka i sin tur hänvisar till förarbetena till lag (1984:81) om fastighetsmäklare² tar uttrycket *förmedla* fastigheter sikte på sådan verksamhet som går ut på att anvisa uppdragsgivaren en motpart med vilken uppdragsgivaren kan träffa avtal om överlåtelse av fastigheten. Övrigt bistånd som mäklaren kan lämna och som är av betydelse för tillkomsten av avtalet är inte fastighetsförmedling i lagens mening. Exempel på sådant bistånd kan vara rådgivning av juridisk eller ekonomisk natur och upprättande av köpehandlingar. Den som enbart ägnar sig åt sådant biträde omfattas alltså inte av lagen om fastighetsmäklare. För att lagen skall bli tillämplig krävs vidare att förmedlingen sker *yrkesmässigt*. Det är inga problem med gränsdragningen för de mäklare som bedriver en affärsmässigt organiserad verksamhet i fastighetsförmedlingsbranschen. Även andra näringsidkare, med sin huvudsakliga verksamhet inom ett annat yrkesområde kan emellertid komma att omfattas av lagen. Av särskild betydelse för bedömningen är i dessa

¹ prop. 1994/95:14 s. 63

² prop. 1983/84:16 s. 27

fall i vad mån förmedlingen är en återkommande företeelse, men också hur marknadsföringen av tjänsten har gått till vägs in i en bedömning. I begreppet yrkesmässigt ligger att förmedlingen skall bedrivas som ett led i näringsverksamheten. Anvisning av spekulanter som äger rum som ett led i myndighetsutövning omfattas inte av lagen. Slutligen fastslås i propositionen 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.

Fastighetsmäklarens primära uppdrag är således att sammanföra säljaren med potentiella köpare. En av huvuduppgifterna är att tillhandahålla parterna nödvändig information. Normalt är mäklaruppdraget mycket omfattande.

2.2 Historisk bakgrund

Fastighetsmäklarbranschen har varit föremål för översyn från samhällets sida vid flera tillfällen och av flera orsaker. Före 1984 ställde samhället inga krav på den som ville ägna sig åt fastighetsmäklaryrket. I stället fanns ett system med frivillig auktorisation, vilken kunde sökas hos en handelskammare. För sådan auktorisation ställdes vissa krav på utbildning och praktisk erfarenhet m.m.³

2.2.1 1984 års fastighetsmäklarlag

Genom lagen (1984:81) om fastighetsmäklare infördes både näringsrättsliga och civilrättsliga regler för fastighetsmäklare. Syftet med den nya lagen var att ge konsumenterna ett bättre skydd vid förvärv av småhus. Det krävdes registrering hos länsstyrelsen av den som yrkesmässigt arbetade som fastighetsmäklare. För registrering krävdes att mäklaren, förutom att han skulle vara myndig och ej försatt i konkurs, skulle ha en ansvarsförsäkring, tillfredsställande utbildning samt i övrigt bedömas som lämplig som

³ Se proposition 1983/84:16, s. 7

fastighetsmäklare. Tanken var inte att länsstyrelsen skulle behöva göra en ingående lämplighetsbedömning då någon sökte utan snarare att myndigheten därigenom fick en möjlighet att återkalla en registrering om det skulle visa sig att en mäklare misskötte sig på sådant sätt att han var olämplig som fastighetsmäklare. Möjligheten till frivillig registrering hos handelskammare behölls. Vid tillfället för utarbetandet av lagförslaget fanns ca. 2 000 mäklare och mäklarföretag varav ungefär 600 var registrerade hos handelskammare.

I en motion som behandlades av riksdagen redan 1988 yrkades bl.a. en översyn av fastighetsmäklarlagen.⁴ I motionen framhölls att lagen inte hade fått den effekt som varit åsyftad. Därpå följde en av riksdagen begärd översyn av fastighetsmäklarlagen, vilken bedrevs i Justitiedepartementet och redovisades i Ds. 1992:87 Ny fastighetsmäklarlag. Under arbetet framkom att den tillsynsverksamhet som länsstyrelserna hade kunnat bedriva med tillgängliga resurser hade varit klart otillräcklig. Registreringen av fastighetsmäklare hade tagit mycket tid och resurser i anspråk. En del länsstyrelser uppgav också att frågor från allmänheten och annan informationsverksamhet varit relativt omfattande. Det egentliga tillsynsarbete som länsstyrelserna hade möjlighet att utföra bestod nästan uteslutande av att utreda anmälningar från missnöjda köpare eller säljare.

2.2.2 1995 års fastighetsmäklarlag

Den nya fastighetsmäklarlagen⁵ trädde i kraft den 1 okt. 1995. Länsstyrelsernas roll som register- och tillsynsmyndighet försvann och i stället inrättades *Fastighetsmäklarnämnden*, som en särskild myndighet för dessa frågor. En diskussion hade förts med de två stora mäklarorganisationerna om att branschen själva skulle ta ansvar för tillsynsfrågorna. De två organisationerna kunde dock inte enas om en gemensam uppfattning och lagstiftaren stannade för att

⁴ bet. 1988/89:LU1

⁵ Se proposition 1994/95:14

även fortsättningsvis låta en myndighet ta hand om registrering och tillsyn över fastighetsmäklarna. De nya bestämmelserna syftade till en effektivisering av registrerings- och tillsynsfunktionerna samt en skärpning av kraven på den som sökte registrering som fastighetsmäklare. Vidare infördes nya regler om hur mäklarna skulle utföra sina uppdrag samt straffbestämmelser för den som var yrkesverksam som fastighetsmäklare utan att vara behörig. En skärpning av kraven för registrering infördes genom att ett uttryckligt redbarhetsrekvisit infördes. Nya civilrättsliga regler infördes också. Bland annat klargjordes genom de nya reglerna att mäklaren skall uppträda som en i princip opartiskt mellanman som har att beakta såväl köparens som säljarens bästa. Mäklaren skulle också, liksom enligt 1984 års lag, utföra sitt uppdrag enligt god fastighetsmäklarsed. Begreppet god fastighetsmäklarsed skulle fortsätta att utvecklas i praxis.

2.2.3 Översyn av 1995 års fastighetsmäklarlag

Den översyn av branschen och Fastighetsmäklarnämnden som har gjorts under senare år pekar främst ut nämndens aktiva tillsynsarbete som ett problemområde. 1996 tog lagutskottet initiativ till en utvärdering av 1995 års fastighetsmäklarlag. Den nya lagen hade då bara varit i kraft i ett halvt år. Lagutskottet uttalade att det fanns anledning att närmare studera hur den nya tillsynsverksamheten har organiserats och hur det löpande arbetet bedrivs och att i någon form utvärdera effekterna av den nya lagstiftningen och att bedöma om syftet har uppnåtts. En fråga av särskilt intresse var enligt utskottet hur Fastighetsmäklarnämnden motsvarade förväntningarna på en aktiv tillsyn, dvs. egna initiativ till generella tillsynsåtgärder, vid sidan av det arbete som föranleds av inkomna anmälningar.

En arbetsgrupp utsågs inom utskottet och arbetsgruppen presenterade en rapport i juni 1997⁶. Där betonades att det inte varit arbetsgruppens uppgift att granska Fastighetsmäklarnämnden eller

⁶ 1995 års fastighetsmäklarlag, slutredovisning av utvärderingsuppdraget

nämndens sätt att utföra sina uppgifter utan att utifrån faktiska förhållanden ta ställning till om tillsynsfunktionen var utformad på ett ändamålsenligt sätt för att tillgodose syftet med lagen.

Arbetsgruppen framhöll i sin rapport till utskottet att det var otillfredsställande att nämnden inte bedrivit ett aktivt tillsynsarbete vid sidan av handläggningen av anmälda ärenden. Man pekade på att detta till viss del kunde bero på att nämndens kansli inte var dimensionerat för de behov som förelåg. Rapporten har fått kritik på grund av att synpunkterna i den i vissa delar inte varit underbyggda av korrekta fakta. Under behandlingen i lagutskottet kompletterades faktamaterialet i nödvändig utsträckning. Lagutskottet behandlade rapporten och övriga mäklarfrågor den 20 januari 1998 och ärendet behandlades i riksdagen den 18 mars 1998.

I sitt betänkande 1997/98:LU15 Utvärdering av fastighetsmäklarlagen, m.m. anför Lagutskottet att det huvudsakliga problemet för en effektivisering av tillsynsfunktionen är den valda organisationsmodellen.

2.3 Vilka krav ställs på den som vill bli fastighetsmäklare?

Som nämnts ovan var det först i och med 1984 års fastighetsmäklarlagen som samhället ställde upp regler för utövandet av fastighetsmäklaryrket. I dag regleras fastighetsmäklarnas verksamhet i lag (1995:400) om fastighetsmäklare och i Fastighetsmäklarförordningen (1995:1028) samt i Fastighetsmäklarnämndens föreskrifter (FMN 1997:1 se KAMFS 1997:1) not 1 om registrering av fastighetsmäklare och Fastighetsmäklarnämndens föreskrifter om ändring i föreskrifterna FMN 1997:1 om registrering av fastighetsmäklare (FMN 1998:2 se KAMFS 1998:8).

Fastighetsmäklarförordningen innehåller regler om bland annat registrering av fastighetsmäklare, om avgifter, om utbildningskrav och om mäklares ansvarsförsäkring.

2.3.1 Personliga förutsättningar och försäkring

Den som vill bli registrerad som fastighetsmäklare får inte vara underårig, försatt i konkurs eller underkastad näringsförbud eller ha förvaltare enligt 11 kap. 7 § föräldrabalken (6 § p. 1 fastighetsmäklarlagen). Vidare måste han eller hon ha en ansvarsförsäkring som täcker den eventuella skadeståndsskyldighet som kan drabba mäklaren om han eller hon åsidosätter sina skyldigheter enligt 11–19 §§ fastighetsmäklarlagen (6 § p. 2 fastighetsmäklarlagen).

2.3.2 Utbildning

I fastighetsmäklarlagen stadgas också att mäklare för att bli registrerad bland annat skall ha en tillfredsställande utbildning (6 § p. 3). Fr.o.m. 1999 krävs examina om minst 80 högskolepoäng (FMN 1998:2 se KAMFS 1998:8). Av dessa skall minst 20 poäng hänföra sig till fastighetsförmedling och minst 10 poäng vardera till civilrätt med fastighetsrätt, skatterätt, ekonomi samt byggnads- och värderingsteknik.⁷ Till följd av övergångsbestämmelser slår dock kravet på högskoleutbildning inte igenom fullt ut förrän om fem, sex år. Nämnden har möjlighet, om det finns synnerliga skäl, att godta betyg eller intyg som visar att sökanden på annat sätt har tillägnat sig tillfredsställande utbildning.

För att bli registrerad skall den som ansöker också kunna visa upp ett intyg om att han eller hon har tillfredsställande praktisk utbildning, dvs. intyg om minst tio veckors handledd yrkespraktik hos en registrerad mäklare under eller efter den teoretiska utbildningen. Här kan nämnden medge undantag om det finns särskilda skäl för det.

⁷ Nämndens föreskrifter finns införda i Kammarkollegiets författningssamling

2.3.3 Verksamhetskrav

För att man skall få vara registrerad ställs ett krav på att man har för avsikt att vara yrkesverksam som fastighetsmäklare, samt är redbar och i övrigt lämplig som fastighetsmäklare (6 § pp. 4–5 fastighetsmäklarlagen). I de sista kraven ligger att mäklaren skall kunna följa fastighetsmäklarlagens regler samt i övrigt iakta god fastighetsmäklarsed. Vad god fastighetsmäklarsed är kan man inte enkelt läsa till sig. Det utvecklas hela tiden av Fastighetsmäklarnämnden, genom olika branschåtgärder och förvaltningsdomstolar praxis i rättstillämpning genom praxis och uttalanden.

I verksamhetsrekvisitet ligger ett krav på att man aktivt skall arbeta som fastighetsmäklare. Det räcker inte att exempelvis ha en fastighetsmäklarfirma och en eller flera anställda utan att själv aktiv delta.

3 Fastighetsmäklarbranchen

3.1 Fastighetsmarknaden

Fastighetsmarknadens storlek och utveckling kan studeras med hjälp av SCB:s fastighetsstatistik.

I tabell 3:1 visas antalet frivilliga köp av fast egendom mellan åren 1985–1998.

Tabell 3:1 Antal köp av villor, fritidshus och hyreshus, 1975–1998

År	Småhus	Fritidshus	Hyreshus
1985	49 127	10 741	2 510
1990	54 295	11 350	2 617
1995	41 877	10 124	2 114
1998*)	47 886	9 154	2 697

*)Siffrorna för 1998 ännu är preliminära och antalet köp kommer att öka.

Källa: SCB och Lantmäteriverket

Under framför allt andra hälften av 1970-talet skedde en rejäl pris-sökning på fastigheter. Omkring år 1980 bröts den trenden och följdes av en period om 4–5 år med stagnerande försäljning och fastighetspriser. Under 1985 började åter en pris- och försäljning-sökning som fortsatte årtiondet ut fram till 1991. Därefter föll priserna kraftigt för att återigen börja stiga mot mitten av 1990-talet.

Genom fastighetsmäklarna förmedlas bara en del av det totala antalet försäljningar på fastighetsmarknaden. Det finns ingen officiell statistik på hur många överlåtelse eller upplåtelser som förmedlas av mäklare. Enligt en postenkät gjord av SPK under 1992,

framkom att mäklarna trodde att ungefär 80 procent av försäljningen av villor förmedlades genom mäklare, vilket motsvarade ca 60 procent av förmedlingsintäkterna. Förmedlingen av fritidshus och bostadsrätter genom mäklare uppskattades till 75 procent respektive 70 procent. I dag sker uppskattningsvis 70 procent av alla småhusaffärer med hjälp av en fastighetsmäklare.

Fastighetsmäklare förmedlar också andra typer av objekt. Det kan vara flerbostadshus och jordbruksfastigheter eller separata fastighetsbesiktningar och värderingar. Det förekommer också att mäklaren får s.k. skrivuppdrag, där kunden själv skaffat köpare och där mäklarens uppgift bara är att upprätta vissa handlingar.

3.2 Konkurrenssituationen

Konkurrensförutsättningarna beror bl.a. på produktens särart, den relativa omsättningen och på konsumentens produktkänedom och marknadsöverblick. En effektiv information till marknads aktörer är en förutsättning för en väl fungerande marknad och en effektiv konkurrens.

Det kan konstateras att konsumenten i gemen ofta har dålig information om marknaden för tjänster vid överlåtelser av villor och bostadsrätter m.m. Detta till följd av att både säljare och köpare ofta har liten erfarenhet av vad som bör iaktas vid en överlåtelse. På marknader där transparensen är dålig, spelar priset ofta en underordnad roll och företagen kan med fördel konkurrera med service, image och andra konkurrensmedel. Konsumenten får i sådana fall svårt att väga prisskillnader mot skillnader i service o.dyl. Jämförelser av kvaliteten på olika mäklartjänster försvåras också av att varje förmedling är unik.

3.3 Företagsstruktur

På den svenska marknaden fanns 4 850 vid utgången av 1998 registrerade mäklare dessa var verksamma i 3 898 mäklarföretag. Den 1 februari 1999 var antalet registrerade mäklare 4 763. Se tabell 3:2.

Fastighetsförmedling bedrivs också som en del av andra uppdrag, dvs. inom andra serviceområden såsom kameral och juridisk uppdragsverksamhet.

Tabell 3:2 Antal registrerade mäklare vid utgången av respektive år

1995	1996	1997	1998
5 212	4 779	4 913	4 850

Källa: Fastighetsmäklarnämnden

För åren innan Fastighetsmäklarnämnden tog över registreringen finns ingen samlad statistik över antalet registrerade mäklare. Minskningen av antalet mäklare mellan åren 1995 och 1996 kan förklaras med att nya regler för registrering infördes. De nya kraven gällde dels ansvarsförsäkringen och dels verksamhetskavet. Från branschhåll har farhågor uttalats för att de nya utbildningskraven kommer att leda till att nyrekryteringen blir mycket liten på grund av alltför låg utbildningskapacitet.

Enligt statistik från SCB fanns det 3 898 olika mäklarföretag 1998. Mäklarföretagen är i allmänhet små, flertalet sysselsätter bara en mäklare. 1998 fanns det endast 51 företag som vardera sysselsatte 10 mäklare eller fler. Se tabell 3:3.

Tabell 3:3 Antal arbetsställen 1998

Antal anställda						
0	1-4	5-9	10-19	20-199	200-	Totalt
2 388	1 320	139	38	13	0	3 898

Källa:SCB

3.4 Branschorganisationer

Det förekommer en relativt hög grad av samverkan inom branschen. Genom att samverka kan framför allt de mindre företagen tillgodogöra sig vissa av de marknadsledande företagens stordriftsfördelar, t.ex. inom marknadsföring och prissättning. Den övervägande delen av samarbetet sker i de två branschförbunden *Mäklarsamfundet* och *Fastighetsmäklarförbundet*, FMF. De organiserar de enskilda mäklarna och samarbetet går ut på att profilera sig och sina medlemsföretag i den alltmer tilltagande konkurrensen.

3.4.1 Fastighetsmäklarförbundet

Fastighetsmäklarförbundet (FMF), organiserar ca 1 100 mäklare. Ungefär 350 av dessa har genomgått FMF:s interna utbildning och blivit auktoriserade av organisationen.

FMF är organiserad i en *riksorganisation* som leds av en förbundsstyrelse. Vidare finns en *auktorisationsnämnd* och en *disciplinnämnd*. Det finns i dag fyra *regioner* vilka leds av egna styrelser. Dessa anordnar kurser, studiebesök och informationsmöten.

FMF står till tjänst med juridisk rådgivning till sina medlemmar och även ett system med "äldre" kollegor att rådfråga i diverse spörsmål, exempelvis etikfrågor. För att bli auktoriserad krävs att man är medlem i FMF, att man har minst tre års yrkeserfarenhet och att man genomgått de fyra auktorisationskurser i fastighetsjuridik, plan- och byggnadsjuridik, ekonomi samt etik.

En särskild *reklamationsnämnd* (Fastighetsmarknadens Reklamationsnämnd, FRN) prövar klagomål mot mäklare som är medlemmar i FMF. Den är helt fristående från FMF och arbetar i samarbete med Föreningssparbanken Fastighetsbyrå. Nämnden leds av en lagfaran domare. Ledamöterna har varierande yrkesbakgrund såsom exempelvis arkitekter och lantmätare. En fastighetsmäklare sitter med. En fastighetsmäklare som är ansluten till FMF följer alltid nämndens beslut även om det på inget sätt är bindande.

3.4.2 Mäklarsamfundet

Mäklarsamfundet, eller Sveriges Fastighetsmäklarsamfund som det fullständiga namnet lyder, organiserar över 1 800 mäklare i 1 100 mäklarföretag. Medlem kan bara fysiska personer vara som är registrerade som fastighetsmäklare hos Fastighetsmäklarnämnden. Mäklarsamfundet erbjuder sina medlemmar en auktorisation om medlemmen har genomgått vidareutbildning i Mäklarsamfundets regi, har minst 3 års yrkeserfarenhet samt förbinder sig att följa de professionella arbetsrutiner som utarbetats. Organisationen leds av en styrelse som utses på årsmötet. Dessutom finns en ansvarsnämnd och en auktorisationsnämnd i vilka det finns en opartisk ordförande samt representanter från branschen som inte är medlemmar i Mäklarsamfundet. Styrelsen, som också fungerar som disciplinnämnd kan utdela varningar till fastighetsmäklare eller besluta om uteslutning.

3.4.3 Övriga

Svenska Fastighetsmäklarsällskapet är en mer begränsad sammanlutning som utgörs av fastighetsmäklare som varit yrkesverksamma minst 10 år. Sällskapet har egen auktorisationsverksamhet och ett 70-tal medlemmar anslutna, varav merparten är belägna i Stockholmstrakten.

3.5 Ägar- och samverkansformer

Det finns flera försäljningsorganisationer inom branschen, men bara tre som är rikstäckande.

Svensk Fastighetsförmedling AB är störst med över 400 registrerade mäklare i ca. 170 fristående mäklarföretag samt 180 butiker runt om i landet. Den centrala organisationen, som är ett aktiebolag vilket ägs av mäklarna, har till uppgift att utveckla kedjan och stödja butikerna vad gäller affärsutveckling, marknadsföring, data och juridisk rådgivning. Dessutom genomförs omfattande utbild-

ningsprogram inom skiftande områden. Man arbetar också aktivt med att påverka regelutformning o.dyl.

FöreningsSparbanken Fastighetsbyrå, AB som bildades av Sverigefastigheter och SPEFAB (Sparbankernas Fastighetsaktiebolag) när Sparbanken och Föreningsbanken gick samman, är den andra stora rikstäckande kedjan med 312 anslutna fastighetsmäklare. Inom FöreningsSparbanken Fastighetsbyrå finns ungefär 140 kontor och hälften av dessa drivs genom franchisingavtal. Det som mäklarna inom fastighetsbyrån kan få hjälp med centralt är juridisk rådgivning från Föreningssparbankens juristbyrå. Det finns också ett femtal aktiva mäklare som arbetar med "kollega att rådfråga". FöreningsSparbanken Fastighetsbyrå är också engagerad i Fastighetsmäklarnas reklamationsnämnd och har en representant i nämnden.

Mäklarringen är något mindre än de ovan nämnda. Det är en rikstäckande kedja av fristående mäklare dit ca. 55 mälarkontor är anslutna och ungefär 120 mäklare. De anslutna mäklarna är delägare i Svenska Mäklarringen AB, en central organisation med en liten administration. Man anordnar utbildningar och erfarenhetsutbyten både på central och regional nivå. Vidare finns samarbete vad gäller IT.

Inom *LRF-konsult* har också en större mäklarverksamhet börjat struktureras. Man har numera ett 75-tal fastighetskonsulter registrerade.

Riksmäklarna utgör ett exempel på en mindre riksomfattande försäljningsorganisation, med ett 20-tal kontor, som inte har någon central administration.

Utöver dessa finns flera mer eller mindre slutna organisationer eller kedjebildningar inom branschen.

4 Fastighetsmäklarnämndens organisation och verksamhet

4.1 Beskrivning av Fastighetsmäklarnämnden

Fastighetsmäklarnämnden bildades den 1 oktober 1995. Tidigare fanns uppgifterna hos länsstyrelserna. Nämnden, som är central förvaltningsmyndighet för registrering och tillsyn över fastighetsmäklare, skall utföra de uppgifter som finns i fastighetsmäklarlagen (1995:400) och i fastighetsmäklarförordningen (1995:1028).

Fastighetsmäklarnämndens uppgifter är, förutom att sköta registreringen av fastighetsmäklare, att utöva tillsyn över de registrerade mäklarna, att sprida information om vad god fastighetsmäklarsed är samt att se till att fastighetsmäklarna har en god utbildning för sin uppgift.

4.1.1 Nämndens organisation till den 1 januari 1999

Fram till och med den sista december 1998 var Fastighetsmäklarnämnden en nämndmyndighet utan egen kansliorganisation. Kammarkollegiet var världmyndighet, vilket innebar att kollegiet utförde kansligöromål åt nämnden och tillhandahöll den personal som beredde och föredrog ärendena inför nämnden.

4.1.2 Nämndens nuvarande organisation

Från och med den 1 januari 1999 är Fastighetsmäklarnämnden en egen myndighet med en myndighetschef, tillika ordförande i nämnden och en kanslichef. Dessutom arbetar två registratorer/assistenter och sju handläggare åt nämnden. Av handläggarna är fem jurister. En har tidigare varit skatterevisor. En person har arbetat som utbildningsansvarig. Ingen av de anställda har erfarenhet av fastighetsmäklari eller har fastighetsmäklarutbildning.

Enligt förordningen (1998:1808) med instruktion för Fastighetsmäklarnämnden består nämnden av en ordförande och en vice ordförande samt högst sex andra ledamöter och det antal ersättare för dessa som regeringen bestämmer, för närvarande är det fyra ersättare. Ordföranden och vice ordföranden skall vara jurister och ha domarerfarenhet. En nyhet i förhållande till tidigare instruktion är att ordföranden för nämnden tillika är chef för myndigheten.

Beslut i tillsynsärenden fattas av nämnden. Nämnden kan delegera till ordföranden, vice ordföranden eller till någon tjänsteman att avgöra ärenden som är av det slaget att de inte behöver avgöras av nämnden. Det kan gälla ärenden såsom återkallelse av registrering på grund av att ansvarsförsäkring saknas eller att ett ärende skall avskrivas då utredningen har visat att det inte finns underlag för att anse att mäklaren har brustit i sin omsorg. Alla beslut fattas efter föredragning. I princip är det ordförande som fattar de beslut som inte fattas av nämnden. Beslut i vissa enklare ärenden fattas dock på handläggarnivå.

Beslut i rena registreringsärenden såsom beviljande av registrering där alla formella krav är uppfyllda eller avregistrering på egen begäran fattas som regel av någon av kanslisterna.

4.2 Tillsynsverksamheten⁸

Tillsynen kan indelas i tre olika huvudgrupper, nämligen lämplighetsprövning, prövning av frågor om självinträde och prövning av formella krav.

4.2.1 Lämplighetsprövningen

Fastighetsmäklarnämnden har att kontrollera att de som förmedlar fastigheter är redbara och i övrigt lämpliga som fastighetsmäklare. De flesta ärenden som öppnats hos Fastighetsmäklarnämnden och som rör fastighetsmäklarnas lämplighet har anhängiggjorts genom anmälningar till nämnden. Anmälningarna kan komma från köpare eller säljare som är missnöjda med en mäklare, från en annan mäklare eller t.ex. en konkursförvaltare. Anmälaren blir inte part i ärendet hos nämnden.

Någon statistik förs inte över anmälarna. En anmälning kan vara anonym vilket försvårar sådan statistik. Uppskattningsvis inkom under 1998 cirka 10 anmälningar mot mäklare från andra myndigheter, cirka 50 från andra mäklare och resterande från allmänheten.

När nämnden utreder ett anmälningsärende görs vissa kontroller på initiativ av nämnden utan att detta omfattas av anmälan. Exempelvis kontrollerades under fjärde kvartalet 1997, alla anmälda mäklares boendekostnadskalkyler oberoende av vad anmälningen avsåg. Som ett led i den aktiva tillsynen har nämnden beslutat att samtliga mäklare skall ha kontrollerats under en femårsperiod. Det man kontrollerar är om mäklaren har några restförda skulder eller finns antecknad i kriminalregistret. Ungefär 1 000 mäklare per år kontrolleras på det här viset.

⁸ Uppgifterna i detta avsnitt och avsnitten 4.3 och 4.4 nedan är till största delen hämtade ur Fastighetsmäklarnämndens årsredovisning för 1997 och 1998.

Under 1998 initierades 298 ärenden som rörde lämplighetsprövningen. Motsvarande siffra för 1997 var 227 ärenden, se tabell 4:1.

Tabell 4:1 Lämplighetsprövningen

<i>Antal ärenden</i>	<i>1995</i>	<i>1996</i>	<i>1997</i>	<i>1998</i>
Initierade ärenden	117	304	227	298
–anmälningar	107	268	205	253
–egeninitierade	10	36	22	45
Andel egen-initierade ärenden	8,5%	12%	10%	15%
Avgjorda ärenden	4	186	315	308
–anmälningar	4	166	287	262
–egeninitierade	0	20	28	46

Man kan konstatera att de egeninitierade ärendena vad gäller lämplighetstillsynen sedan nämndens tillkomst legat på ungefär 10 procent av de öppnade ärendena. Under 1998 har dock den siffran stigit till 15 procent. En trend som ligger i linje med lagstiftarens intentioner men som ännu är alldeles för låg.

De påföljder som tillsynen lett till redovisas i tabell 4:2

Tabell 4:2 Vad lämplighetsprövningen lett till

<i>Åtgärd</i>	<i>1995</i>	<i>1996</i>	<i>1997</i>	<i>1998</i>
Varning	0	15	50	41
varav i egeninitierat ärende	0	2	3	5
återkallelse av registrering	0	10	3	11
varav i egeninitierat ärende	0	7	3	9
avskrivning	4	161	262	251
varav i egeninitierat ärende	0	11	22	32
Anmälan till allmän åklagare		5	4	3

4.2.2 Självinträde m.m.

Här kontrollerar nämnden att mäklarna inte bryter mot förbudet för fastighetsmäklare att själva köpa en fastighet de har i uppdrag att förmedla samt förbudet mot att handla med fastigheter (13 och 14 §§ fastighetsmäklarlagen). Mäklarna är skyldiga att anmäla köp av fastighet som de har haft i uppdrag att förmedla så att nämnden kan kontrollera att de sagt upp uppdraget i skälig tid före sitt köp. Nämnden har öppnat runt 35 ärenden av detta slag per år hittills.

4.2.3 De formella kraven

Fastighetsmäklarnämnden kontrollerar att de registrerade fastighetsmäklarna uppfyller kraven i 6 § första stycket 1 och 2 fastighetsmäklarlagen, dvs. att mäklaren inte är försatt i konkurs, underkastad näringsförbud eller har förvaltare enligt 11 kap. 7 § föräldrabalken samt att han har försäkring för skadeståndsskyldighet som kan drabba honom om han åsidosätter sina skyldigheter enligt 11–19 §§ fastighetsmäklarlagen. Nämnden kontrollerar också att mäklarna betalar den årliga avgiften enligt

4 § fastighetsmäklarförordningen. Tyngdpunkten i nämndens arbete har hittills legat på denna typ av tillsyn med 1 303 ärenden under 1998 och 729 under 1997. Under 1998 återkallades 302 registreringar på grund av denna tillsynsinsats och under 1997 återkallades 222 registreringar.

4.2.4 Handläggningstider för tillsynsärenden

Handläggningstiden för olika typer av tillsynsärenden varierar kraftigt. Genomsnittlig tid för samtliga tillsynsärenden som avgjordes under 1998 var 55 dagar, jämfört med 95 dagar under 1997. Handläggningen av anmälningar och av ärenden som initierats av Fastighetsmäklarnämnden rörande mäklares lämplighet har också minskat under 1998 till i genomsnitt 181 dagar jämfört med 262 dagar 1997. Den genomsnittliga handläggningstiden för lämp-

lighetsprövningen sjunker successivt. Det för 1998 uppsatta målet var fem månaders handläggningstid. Nämnden eftersträvar en genomsnittlig handläggningstid på fyra månader.

4.3 Registrering

Registreringsärendena går ut på att behandla ansökningar om registrering och avregistrering. Under 1999 avgjorde nämnden 421 ansökningar om registrering, 382 av dessa bifölls. 156 registreringar återkallades på mäklarens egen begäran. Motsvarande siffror för 1997 var 507 ansökningar, varav 453 bifölls, samt 106 återkallelser på egen begäran.

4.4 Information om vad god fastighetsmäklarsed är

I nämndens uppgifter ingår att sprida information om vad god fastighetsmäklarsed är. God fastighetsmäklarsed är ju inget statistiskt tillstånd utan den utvecklas hela tiden. Man skulle snarare vilja uttrycka nämndens uppgifter vad gäller den goda seden med att nämnden har *att utveckla god fastighetsmäklarsed samt att informera om den samma och se till att fastighetsmäklarna följer den*. I dag kan man säga att utvecklingen av och informationen om den goda seden sker genom Fastighetsmäklarnämndens rättstillämpning och publicerandet av avgörandena.

För att sprida information om vad god fastighetsmäklarsed innebär har nämnden under 1998, liksom 1997, gjort en praxissammanställning.

Fastighetsmäklarnämnden har en egen webbplats med information om nämnden. Där finns bl.a. praxissammanställningen.

Nämnden svarar också på en stor mängd telefonförfrågningar från mäklare och andra om vad god fastighetsmäklarsed innebär. Det är den informationsinsats som drar mest resurser och kan beräknas till drygt en årsarbetskraft.

4.5 Utbildning

För att få registreras som fastighetsmäklare hos nämnden, vilket är en förutsättning för att få utöva fastighetsmäklaryrket, krävs att sökanden har tillfredsställande samt godkänd utbildning. Nämnden skall se till att de kunskapskrav som ställs på fastighetsmäklare är ändamålsenliga och svara för att prövning av kunskaperna sker. Fastighetsmäklarnämnden har fram till innevarande år tagit ett stort ansvar i fråga om fastighetsmäklares utbildning bl.a. genom att självt anordna kunskapsprov.

Hösten 1998 beslutades att utbildningen för blivande fastighetsmäklare fr.o.m. 1999 skall omfatta minst 80 högskolepoäng i för fastighetsmäklarverksamhet centrala ämnen. För tillfället pågår planering vid flera universitet och högskolor om startande av skräddarsydda utbildningar. Nämnden tar viss del i detta arbete.

5 Andra myndigheter med tillsynsfunktion

5.1 Inledning

Detta kapitel kommer att omfatta en genomgång av andra subjekt som alla har gemensamt att de sysslar med tillsyn av yrkesgrupper där det krävs en speciell registrering eller legitimation för att få utöva yrket. De organ som kommer att behandlas är Socialstyrelsen, Revisorsnämnden och Advokatsamfundet. Den internationella utblicken kommer att begränsa sig till Norge.

5.2 Socialstyrelsen

Socialstyrelsen utövar tillsyn över många olika yrkesgrupper såsom exempelvis läkare, apotekare och sjuksköterskor. Det rör sig om yrken med legitimationer men också skyddade yrkestitlar i kraft av viss yrkesexamen. Legitimationen utgör sedan lång tid det mest framträdande beviset på en yrkesutövares kompetens inom hälso- och sjukvården. Den främsta betydelsen ligger i samhällets möjlighet att på ett märkbart och tydligt sätt – genom indragning av legitimationen – reagera när en legitimerad yrkesutövare allvarligt missköter sig.

5.2.1 Socialstyrelsens tillsyn

Tillsynen vid Socialstyrelsen är uppdelad på sex olika regionavdelningar. Finner man något anmärkningsvärt anmäler man detta till Hälso- och sjukvårdens ansvarsnämnd som meddelar eventuell påföljd. Ansvarsnämnden arbetar närmast som en domstol där anmälare och den anmälda har partsställning. Till ansvarsnämnden kan även patienter eller anhöriga till patienten under vissa förhållanden göra anmälningar.

Beslut i enskilda ärenden fattas av den enskilde tjänstemannen, enhetschefen eller avdelningschefen. Enligt Socialstyrelsens instruktion⁹ skall generaldirektören avgöra ärenden som inte skall avgöras av styrelsen, eller vissa särskilt angivna råd. Ärenden som inte behöver avgöras av generaldirektören får avgöras av någon annan anställd. Hur detta skall ske anges i arbetsordningen eller i särskilt beslut. Det gäller dock inte föreskrifter.

De anmälningar som inkommer till tillsynsenheterna behöver inte prövas i sak. Enhetschefen beslutar om vilka ärenden som skall sakprövas. Det är också avdelningschefen eller enhetschefen som beslutar om den egeninitierade tillsynen och vilka som skall undersökas. Om det under ett ärendes handläggning framkommer att det inte finns något att anmärka på och därmed inget skäl att gå vidare med handläggningen beslutar handläggande tjänsteman i samråd med föredragande läkare om att lägga ner undersökningen.

5.3 Revisorsnämnden

Lagen (1995:528) om revisorer trädde i kraft den 1 juli 1995. Samtidigt med den nya lagen inrättades Revisorsnämnden för registrering och tillsyn över revisorer och revisionsbolag. Tillsynen över revisorer hade tidigare legat hos Kommerskollegium. En revisor kan vara godkänd eller auktoriserad. Den 1 januari 1999 uppgick antalet godkända revisorer till ca. 2.030 och antalet auktoriserad revisorer till ca. 2.300.

⁹ Förordning (1996:570) med instruktion för Socialstyrelsen, 12 §

Revisorsnämnden har enligt sin instruktion (1995:666) till uppgift att handlägga frågor om godkännande och auktorisation av revisorer samt registrering av revisionsbolag samt att utöva tillsyn över dessa. De prövar frågor om disciplinära åtgärder, anordnar examina och lämplighetsprov, sköter registret över revisorer och revisionsbolag och följa utvecklingen inom revisorsområdet samt tolkar och utvecklar god revisors- och revisionssed.

5.3.1 Sammansättning och organisation

Revisorsnämnden består av en ordförande och åtta andra ledamöter som alla utses av regeringen. Ordföranden skall vara jurist och ha domarerfarenhet. Av övriga ledamöter skall två vara revisorer, varav en skall vara godkänd och en skall vara auktoriserad. Övriga ledamöter skall ha erfarenhet av verksamhet som berörs av revision. Nämndens ärenden bereds av ett kansli. Ordföranden i nämnden är också myndighetschef. Revisorsnämnden köper vissa administrativa tjänster avPRV.

5.3.2 Beslutsordning

Inom Revisorsnämnden kan urskiljas fyra beslutsnivåer;

- nämnden in pleno,
- ordföranden,
- kanslichefen,
- övrig kanslipersonal.

De flesta ärendena avgörs, efter delegering, av personal på kansliet. Övriga ärenden avgörs av nämnden in pleno, ordföranden eller kanslichefen, allt utifrån ärendets vikt eller principiella betydelse. Man eftersträvar en långtgående delegering för att göra arbetet så effektivt som möjligt.

Tillsynsärenden

Ärenden som gäller frågor huruvida revisorns agerande överensstämmer med god sed eller andra regler och normer som en revisor har att följa i sitt arbete bör som utgångspunkt avgöras av nämnden in pleno.

Nämnden har överlåtit åt ordföranden att bedöma om ett ärende är av sådan principiell betydelse eller på annat sätt är av sådan vikt att det bör underställas nämnden. Kanslichefen kan besluta att ett visst ärende inte skall tas upp till prövning eller att en påbörjad beredning skall avbrytas. Ordföranden eller nämnden in pleno kan vidare delegera sådana ärenden till kanslichefen där det principiella intresset är begränsat och strängare påföljd än erinran inte bedöms komma i fråga. Övriga ärenden avgörs enligt vad som sagts ovan av ordföranden eller av nämnden in pleno.

Ansöknings- och dispensärenden

Beträffande dessa ärendegrupper gäller som utgångspunkt att beslut fattas av kanslichefen eller av handläggare på kansliet. Ärenden av särskild principiell vikt underställs ordföranden eller när så bedöms nödvändigt nämnden in pleno.

5.3.3 Tillsynsverksamhet

Revisorsnämnden har till uppgift dels att handlägga anmälningsärenden och dels att utöva tillsyn på eget initiativ.

Handläggningen av disciplinärenden

Alla ärenden som kommer in till nämnden prövas. Ungefär 95 procent av ärendena prövas i sak. De ärenden som inte sakprövas kan exempelvis vara okynnesanmälningar. Av de i snitt 160 disciplinärenden som Revisorsnämnden öppnat varje år har ungefär en femtedel initierats av myndigheten själv. De egeninitierade

ärendena kan vara resultatet av exempelvis en tidningsartikel. Nämnden har också påbörjat ett projekt för att öka antalet egeninitierade ärenden.

5.3.4 God revisionssed

Revisorsnämnden utvecklar och främjar god revisionssed genom att utfärda bindande föreskrifter om revisorns och revisionsbolagens verksamhet. Nämnden uttalar sig också om god sed i enskilda ärenden. De två intresseorganisationerna som finns för revisorer¹⁰ spelar en viktig roll i utvecklingen av god sed.

5.3.5 Finansiering

Revisorsnämnden är helt avgiftsfinansierad. Avgifternas storlek bestäms av regeringen i förordningen (1995:665) om revisorer. Avgifterna tas ut av revisorerna och revisionsbolagen i form av ansökningsavgift och årlig avgift. Avgifterna uppgår f.n. till 2.000 kronor. Vidare tas en examinationsavgift ut om 5.000 kronor. Avgifter utgår även för vissa tillstånd som kan lämnas av nämnden. I dessa fall är avgiftsförordningen tillämplig. Nämnden har också fått tillstånd att försälja bearbetade utdrag ur sina register. Man tycker från nämndens sida att det fungerar mycket bra med denna finansieringsform. Avgifternas storlek är satta för att täcka de kostnader som finns. Ett problem som nämnden har är att tillgången på revisorer följer konjunkturcyklarna i viss mån. Efter en lågkonjunktur minskar revisorerna i antal. Detta innebär att antalet årsavgifter och antalet nyregistreringar minskar i motsvarande grad. Kostnaden för personal och lokaler är dock den samma. Ett annat problem som nämnden har just nu men som är av övergående art är att man har en skyldighet att anordna examinationer för dem som vill gå upp redan nu, trots att det inte blir obligatoriskt

¹⁰ Föreningen Auktoriserade Revisorer (FAR) och Svenska Revisorssamfundet (SRS)

förrän år 2003. Man kan inte ta ut så höga avgifter av det fåtal som väljer att skriva nu att det täcker kostnaderna för proven. Man räknar därför med att göra underskott under några år framöver. Nämnden har dock sedan tidigare ett balanserat överskott som man kan använda för att täcka underskotten.¹¹

5.4 Advokatsamfundet

Advokatsamfundet är en privaträttslig organisation som bl.a. utövar tillsyn över sina medlemmar. Medlem i advokatsamfundet kan man bli efter ansökan, om man uppfyller vissa av samfundet uppställda krav på exempelvis medborgarskap och examen.

Samfundet styrs av en styrelse och en generalsekreterare. Som kommer att diskuteras nedan finns också en disciplinnämnd. Ett antal regionalavdelningar finns där verksamhet bedrivs. För beredning av ärenden finns ett kansli.

5.4.1 Tillsynsverksamhet

Advokatsamfundet kan ta emot anmälan mot ledamot av samfundet från klient eller annan som berörs av saken. Styrelsen kan också på eget initiativ väcka frågan om disciplinärt ingripande mot ledamot. Ärendet prövas av disciplinnämnden, vilken arbetar på prövningsavdelningar. Vanligtvis tas ärendet först upp på prövningsavdelningen och är dess ledamöter eniga om att disciplinär påföljd inte är påkallad får prövningsavdelningen avgöra ärendet. I annat fall skall ärendet hänskjutas till disciplinnämnden.

¹¹ Se mer om finansieringsmöjligheter i kapitel 9.

Handläggningen

Om en anmälan mot ledamot avser omständigheter som ligger mer än tre år tillbaka i tiden är disciplinnämnden inte skyldig att ta upp ärendet till prövning. I övriga fall föreligger en sådan skyldighet. Den ledamot mot vilken anmälan gjorts skall beredas tillfälle att yttra sig. Han är skyldig att efter anmaning inge skriftligt yttrande, att förete de handlingar som disciplinnämnden eller generalsekreteraren ålägger honom att tillhandahålla samt att på kallelse personligen inställa sig inför nämnden. När fråga är om uteslutning skall muntlig förhandling hållas, om inte särskilda skäl föranleder annat.

Under 1997 inkom 544 disiplinären. Styrelsen och prövningsavdelningarna har under året slutbehandlat 540 ärenden. Av dessa föranledde 416 inte någon åtgärd. 102 ärenden hänsköts till disciplinnämnden för avgörande och 20 ärenden avskrevs. I två ärenden har prövningsavdelningarna gjort särskilt uttalande.

Anmälningssärenden och egeninitiativärenden

Disiplinären tas upp av advokatsamfundet antingen efter anmälan eller på eget initiativ. De egeninitierade ärendena kan ha sin upprinnelse i att en domstol avvisat ett ombud eller dömt honom att solidariskt med sin klient betala rättegångskostnaderna. Det kan också vara en tidningsartikel som väcker misstankar om att något inte står rätt till. Yttranden tas då in från den aktuella medlemmen.

Advokatsamfundet gör också stickprovskontroller för att se att bokföringsreglerna följs och att advokatfirmorna sköter sin redovisning. Någon mer systematisk tillsynsverksamhet förekommer dock inte.

Advokatsamfundets tillsynsverksamhet är för tillfället föremål för en översyn.¹²

¹² Dir 1997:39 Kommitténs betänkande har inte tillkännagivits vid tiden för detta betänkandes tryckning men kommer att heta SOU 1999:31.

5.5 Norge

I Norge bedrivs tillsynen över fastighetsmäklare av Kredittilsynet, en myndighet under det norska Finansdepartementet. Kredittilsynet kan närmast jämföras med vår Finansinspektion, och man utövar tillsyn över en mängd olika verksamheter och yrkesgrupper däribland fastighetsmäklarföretag och fastighetsmäklare. På den enhet som ansvarar för tillsynen över fastighetsmäklare har man även tillsynen över inkassobolag. På enheten arbetar 3 jurister och 2 ekonomer samt en enhetschef.

Den norska fastighetsmäklarbranschen skiljer sig från den svenska i en del avseenden. Bland annat ägs ungefär 50 % av mäklarföretagen av banker. Det finns ca. 400 mäklarkontor och dessa har ungefär 160 filialer. För att få driva ett fastighetsmäklarföretag måste man ha minst en person anställd som ansvarar för verksamheten, och som har ett "eiendomsmeglerbrev" utfärdat av Kredittilsynet. Det kan den få som har fastighetsmäklarutbildning¹³ samt minst två års godkänd praktik från fastighetsmäklerverksamhet. Övriga anställda behöver inte ha någon speciell utbildning. Kravet på högskoleutbildning kom 1990 och det finns i dag 500–600 mäklare med relevant utbildning och ungefär 100 nya examineras varje år. Vidare måste företaget förevisa ett revisorsintyg om solvens samt deponera en försäkringsgaranti hos Kredittilsynet.

Tillsynen utövas mot mäklarföretaget, men det är mäklaren som är ansvarig för att verksamheten bedrivs på rätt sätt. Och det är hans legitimation som återkallas om företaget missköter verksamheten.

I Norge är mäklaren enligt lag skyldig att använda ett av finansdepartementet fastställt formulär för uppdragsavtalet vid försäljning.¹⁴ Företaget skall dessutom föra en särskild journal över de

¹³ Den norska utbildningen är liksom den svenska en tvåårig högskoleutbildning.

¹⁴ Lov av 16 juni, 1989 nr. 53 om eiendomsmegling, Kap. 3, § 3–2

uppdrag man mottar. I journalen skall alla åtgärder som vidtas vid ett försäljningsuppdrag antecknas. Kredittilsynets tillsyn förenklas väsentligt av denna journal. Det är mäklarföretaget som har hand om hela köpeskillingen under tiden man väntar på att registrering av lagfartsbevis o.dyl. sker. Det innebär att företaget förvaltar stora summor pengar periodvis. En normal familjevilla i Oslos utkanter i dag kostar upp mot två miljoner norska kronor. Detta har lett fram till särskilda krav på företagets solvens och det företas kontroller två gånger per år av bokföring och övriga dokumentation. Kredittilsynet begär in alla papper de vill ha.

Kredittilsynet har mycket gott samarbete med den norska branschorganisationen, Mäklarsamfundet, särskilt vad gäller utvecklandet av god fastighetsmäklarsed. Mäklarsamfundet ger ut en tidning och Kredittilsynet skriver med regelbundenhet i denna. Man ger ut "rundskrivelser", et slags allmänna råd för ledning till branschen.

Kredittilsynet tar emot anmälningar från allmänheten, men dessa hanteras enbart som information och leder inte automatiskt till något tillsynsärende.

5.5.1 Tillsynsarbetet

De stränga krav på formalia som finns i Norge underlättar tillsynsarbetet. Myndigheten gör 40–50 stickprovsbesök per år. Vid dessa besök kontrolleras att de formaliaregler som finns har följts. Man granskar klientmedelshanteringen och ser på vad de är för uppdrag man haft och hur dessa har utförts. Kontrollen sker med hjälp av ett särskilt checkschema. Vid besöken kan mindre problem diskuteras och rättas till på plats. Efter inspektionen skrivs en rapport som kommuniceras med företaget. Om rättelse inte sker i enlighet med påpekandera i rapporten vidtas ytterligare tillsynsåtgärder.

6 Förslag till förändrat arbetssätt för Fastighetsmäklarnämnden

Utredningens förslag: Utredningen föreslår att Fastighetsmäklarnämnden genom att förändra sitt arbetssätt för över resurser från handläggningen av anmälningar till egeninitierad tillsyn. Anmälningar bör inte handläggas som tillsynsärenden utan endast betraktas som information till nämnden om olika problem.

Tillsynen bör inriktas på en bredare granskning av hur mäklarna sköter sina uppdrag och sin verksamhet och inte fokuseras på enskildheter i enstaka förmedlingsärenden.

Nämnden bör begränsa den information och rådgivning som ges i enskilda ärenden och inrikta sina informationsinsatser till frågor av allmänt intresse. Faktablad med svar på de vanligaste frågorna bör tas fram.

Nämnden bör i nära samverkan med branschen genom olika former av råd och anvisningar ge vägledning om vad som är god fastighetsmäklarsed.

6.1 Var finns den största ekonomiska risken för konsumenterna?

I utredningsuppdraget har legat att identifiera de områden där ett felaktigt utfört mäklaruppdrag medför störst risk för ekonomisk skada för konsumenterna.

Man får skilja på direkt och indirekt skada som kan drabba konsumenten, dvs. antingen säljaren eller köparen. De direkta skadorna är lättare att se och det är främst dem som Fastighetsmäklarnämndens arbete rör. De indirekta skadorna är exempelvis risken att mäklararvodena blir för höga på grund av bristande transparens på marknaden och kunskap hos konsumenterna. Trots att mäklarna i dag i storstäderna har svårt att få försäljningsuppdrag märks ingen större priskonkurrens.

En annan indirekt risk är det samarbete som många mäklare har med banker och försäkringsbolag, vilket medför en risk för att konsumenten inte får det bästa alternativet till finansiering eller försäkring presenterat för sig. Det kan vara svårt som presumtiv köpare till en fastighet att snabbt få en bild klar för sig över vilka banker som har den bästa lösningen för deras behov. Här borde fastighetsmäklarna ha ett stort ansvar att känna marknaden och inte binda upp sig till en bank eller försäkringsbolag. Detta är dock en fråga som ligger i gränstrakterna av vad Fastighetsmäklarnämnden borde ägna sig åt. Frågorna är snarast av sådan art att Konkurrensverket borde uppmärksammas på dem.

Vad gäller de direkta skadorna är de lättare att se. Det rör sig om exempelvis felaktiga boendekalkyler, brister i upplysning om undersökningsplikten eller oklara kontraktsvillkor.

Förmedlingen av en fastighet eller annan bostad innehåller även moment som kan skapa olika problem, som är besvärande för de berörda även om de inte får några större ekonomiska konsekvenser för dem. I det följande avsnittet redovisas problem som framstår som angelägna att komma till rätta med och som bör beaktas vid övervägandena om hur Fastighetsmäklarnämndens tillsyn bör utformas.

6.1.1 Problemkatalog

Vid samtal med företrädare för konsumentorganisationer, branschorganisationer samt försäkringsgivare har en bild framträtt av vad som kan anses som de största riskerna och problemen för konsumenterna vid en bostadsaffär. Farorna har till stor del sin grund i

själva förutsättningarna för ett fastighetsköp i dag, många spekulanter och snabba affärer. Man ges inte tid till de efterforskningar som krävs eller till eftertanke.

Ofta uppstår tvister mellan köpare och säljare om fastighetens skick. Köparens undersökningsplikt och säljarens upplysningsplikt är två hörnstenar i en lyckad fastighetsaffär. I dag finns en uppenbar risk att en presumtiv köpare inte hinner göra en besiktning innan kontrakt skrivs. I stället skrivs en hävningsklausul ofta in i köpekontraktet som ger köparen rätt att häva köpet om det vid en besiktning framkommer *fel* i fastigheten. Men om besiktningsmannen i stället hittar saker som utgör stora *risker*, exempelvis risk för fuktskador? Villkoren är ofta oklart utformade och leder till att tvister uppstår vilka leder till såväl ekonomiska som andra påfrestningar för konsumenten. Enligt information som utredningen fått är en besiktning ett formkrav vid fastighetsköp i Danmark. Om en besiktning inte har företagits finns inget bindande avtal.

Vid köp av en bostadsrätt har framkommit att informationen om hur föreningens ekonomi ser ut eller hur föreningen har skött sitt fastighetsunderhåll ofta är bristfällig eller saknas helt. Den bostadskostnadsinformation som ges upplyser ofta endast om bostadsrättsavgiften och de kostnader som är förenade med eventuella lån, en information som köparen också kan få av sin bank.

Även köparen av en fastighet får många gånger nöja sig med en relativt torftig kostnadsinformation, där driftskostnaderna redovisats mer eller mindre efter schabloner. I en överhettad marknad, där köparen känner sig tvingad att fatta ett snabbt beslut, ges inte heller tillräcklig tid att närmare granska den bostadskostnad som presenteras.

Det råder stor osäkerhet om vad som gäller när budgivning förekommer. Köparna tycks inte alltid få tillräcklig information om de rutiner som tillämpas samt innebörden budgivningen,

Många mäklare använder standardmallar för uppdragsavtal och för köpekontrakt utan om att vinnlägga sig om att formulera om texten och förtydliga den i de enskilda avtalen. Den behållna tex-

ten är i och för sig inte felaktig, men har inte anpassats så att den blir lättläst och begriplig.

Att mäklaren skall tillvarata både köparens och säljarens intressen kan bidra till att skapa en misstänksamhet mot mäklaren. Enligt branschen är svårt att vara opartisk i ett förhållande där man skall sälja något, och det är nog ett problem som inte skall underskattas.

6.1.2 Hur kan problemen åtgärdas?

Lagändring

En del av de problem som redovisats ovan har sin grund i att närmare lagreglering saknas. Befintliga regler är inte heller i alla avseenden tillräckligt klara eller i övrigt lämpligt utformade och anpassade till den verklighet där de används. I kapitel 7 nedan föreslås därför att fastighetsmäklarlagen ses över och jag återkommer där till vissa närmare exempel på behov av förbättrad eller helt ny reglering.

Råd och anvisningar

Alla problem kan dock inte lösas genom nya eller ändrade lagregler. Begreppet god fastighetsmäklarsed är inte statiskt. Det måste kunna utvecklas och förändras med ändrade förhållanden på marknaden. Det går därför inte eller är i vart fall inte lämpligt att genom lag reglera alla de situationer som aktualiseras i samband med att fastighetsmäklare medverkar vid bostadsöverlåtelse.

God fastighetsmäklarsed utvecklas genom rättstillämpning men också genom uttalanden och olika former av anvisningar från bransch- och myndighetshåll. Här bör dock pekas på det dilemma som finns i att utveckla god fastighetsmäklarsed genom rättstillämpning. Det innebär att en mäklare i ett tillsynsärende kan komma att erhålla kritik för en åtgärd, med stöd av en "praxis" som inte var fastställd när åtgärden vidtogs. Det är därför angelä-

get att Fastighetsmäklarnämnden medverkar till att klargöra vad som skall anses vara god fastighetsmäklarsed i olika sammanhang inte bara genom sin rättstillämpning utan även genom olika former av råd och anvisningar.

Branschåtgärder

Störst betydelse för möjligheten att eliminera problem i samband med förmedling av bostäder har naturligtvis de åtgärder branschen själv vidtar. Det olika branschorganen spelar här en viktig roll och Fastighetsmäklarnämnden bör ha ett nära och kontinuerligt samarbete med dem. Det handlar bl.a. om att diskutera god fastighetsmäklarsed, medverka i informationsinsatser av olika slag och att verka för att branschen tar fram riktlinjer för hanteringen av olika moment i ett mäklaruppdrag.

Tillsynsåtgärder

Det måste naturligtvis framhållas att alla problem på marknaden inte är en följd av att det saknas tydliga regler. Många av de problem som säljare och köpare drabbas av beror helt enkelt på att mäklaren inte följer fastighetsmäklarlagens bestämmelser. En väl fungerande tillsyn av de enskilda mäklarna och deras sätt att fullgöra sina uppdrag är därför av största betydelse för att minimera problem i samband med bostadsöverlåtelser.

6.2 Hur kan Fastighetsmäklarnämnden effektivisera sin tillsyn?

Sedan Fastighetsmäklarnämndens arbete med utbildningsfrågor slutförts i och med utgången av 1998 är nämndens huvuduppgifter att handlägga registreringsärenden, att utöva tillsyn över de registrerade mäklarna och att lämna information i frågor som rör nämndens verksamhet.

6.2.1 Handläggningen av registreringsärenden

Rutinerna för själva registerföringen sköts numera så pass rationellt och effektivt att det inte finns några åtgärder, som bör genomföras för att frigöra resurser till tillsynsarbetet. Jag har därför inga förslag i den delen.

6.2.2 Tillsynen av registrerade mäklare

Fastighetsmäklarnämndens tillsyn av de verksamma fastighetsmäklarna domineras av handläggningen av de anmälningar som kommer in till nämnden. Varje anmälan läggs upp som ett tillsynsärende.

Fastighetsmäklarnämnden erhåller cirka 250 anmälningar per år. Nämnden har på ett förtjänstfullt sätt utarbetat rutiner för handläggningen av dessa. Handläggningen har därigenom successivt effektiviserats, vilket avspeglas i förkortade handläggningstider. Handläggningen av anmälningsärendena tar dock alltså avsevärda resurser i anspråk.

Av förarbetena till fastighetsmäklarlagen framgår att lagstiftaren lagt stor vikt vid anmälningar som underlag för tillsynen av fastighetsmäklarna. I propositionen¹⁵ sägs det att en "aktiv tillsyn bör innefatta att Fastighetsmäklarnämnden noga utreder inkomna anmälningar och klagomål mot mäklare". Det är mot den bakgrunden begripligt att handläggningen av anmälningsärendena kommit att dominera nämndens tillsynsarbete. Anmälningarnas betydelse som underlag för tillsynsärenden bör dock tonas ner om tillsynen skall kunna effektiviseras. Anmälningarna bör i stället betraktas som ett av de sätt nämnden har att få information om olika problem som kan aktualisera ingripande gentemot en mäklare eller mer generella åtgärder i förhållande till branschen som helhet t.ex. i form av råd och anvisningar.

¹⁵ Prop. 1994/95:14

Andra myndigheter med tillsynsfunktion arbetar på detta sätt med gott resultat. *Konsumentverket* bevakar att den del av det marknadsrättsliga regelverket som rör konsumenterna efterlevs. Verket tar emot ett stort antal anmälningar och skrivelser från enskilda i frågor som rör verkets tillsynsområde. Anmälningarna läggs inte automatiskt upp som ett tillsynsärende. Anmälaren får en bekräftelse på att anmälan eller skrivelsen har kommit in till myndigheten. Ärendet är med det avslutat i förhållande till anmälaren. Flertalet skrivelser leder sedan inte till någon ytterligare åtgärd. Endast om en anmälan innehåller något som bedöms ge anledning till en granskning tar en handläggare över det för närmare utredning.

Finansinspektionen ansvarar för tillsyn av verksamheten på de finansiella marknaderna. Bland tillsynsobjekten finns banker, försäkringsbolag och börser, men även enskilda försäkringsmäklare. Inspektionen erhåller ett stort antal klagomål från enskilda. Inspektionens handläggning av dessa klagomål överensstämmer i stort med Konsumentverkets sätt att hantera anmälningar.

Fastighetsmäklarnämndens arbetssätt bör förändras på så sätt att resurser förs över från handläggningen av anmälningar till egeninitierade tillsynsåtgärder. En anmälan bör endast betraktas som en information om eventuella problem och inte utgöra ett tillsynsärende. Anmälarens ärende bör kunna avslutas med ett brev till anmälaren som förklarar nämndens sätt arbeta. Någon ytterligare skyldighet gentemot anmälaren bör inte finnas. Handläggningen av anmälningarna kommer genom detta att förenklas och schabloniseras.

Det skall således vara upp till Fastighetsmäklarnämnden att själv avgöra om och i så fall hur uppgifterna i en anmälan skall användas i tillsynsarbetet. En anmälan kan resultera i en direkt åtgärd från nämnden eller utgöra en slags informationsbank där man väntar och ser om det kommer fler reaktioner mot mäklaren eller mot samma företeelse. Endast undantagsvis bör en anmälan leda till utredning av ett enskilt förmedlingsuppdrag. Mäklaren bör, liksom sker i dag, alltid få en kopia av anmälan för kännedom.

Det förekommer inte alltför sällan att anmälaren uppfattar sig som part i det aktuella tillsynsärendet och därför överklagar Fastighetsnämndens beslut om det inte innehåller kritik eller ett ingripande mot mäklaren i anledning av anmälan. Om anmälningarna inte hanteras som tillsynsärenden kan det förhoppningsvis leda till att anmälaren inte längre förleds att uppfatta sig som part och att antalet överklaganden därigenom minskar. Detta torde innebära en lättnad framförallt för länsrätten.

Genom anmälningsärendena har tillsynen också fått en olycklig inriktning på enstaka förmedlingsärenden. Fastighetsmäklarnämnden skall dock inte i alltför hög grad lastas heller för denna ensidiga inriktning. Lagens uppbyggnad och själva den organisatoriska form som nämnden har getts innebär en inriktning på handläggning av individuella tillsynsärenden. Tillsynen har härigenom i alltför hög grad dominerats av relativt ingående utredningar av hur en enda mäklare skött ett enda uppdrag. Därvid har sådana formella brister som måhända inte i det enskilda fallet spelat någon större roll för köpare eller säljare och ofta inte ens påpekats i anmälan, kommit att läggas till grund för nämndens beslut. Detta är inte tillfredsställande. Nämnden bör inte begränsa sin granskning av en mäklare till ett enstaka förmedlingsuppdrag utan granskningen bör omfatta fler av dennes uppdrag, för att nämnden skall få en bredare bild av mäklarens sätt att sköta sin verksamhet. Arbetet kan med fördel ske genom att mäklaren ombeds eller föreläggs att skicka in det material som nämnden önskar granska. Endast undantagsvis bör ett ingripande ske mot en mäklare på grund att vad som förekommit i ett enda förmedlingsuppdrag.

Fastighetsmäklarnämndens tillsyn kan ske på olika sätt, antingen på plats ute på mäklarkontoret eller genom att material begärs in från mäklarna. Platsundersökningar är dock resurskrävande. De bör därför begränsas till situationer där det finns särskild anledning att på plats granska mäklarens verksamhet. Ett av skälen till att platsundersökningarna är så resurskrävande är att det inte finns något krav på att mäklaren skall föra en klientförteckning. Det finns inte heller några bestämmelser om hur mäklarna skall sköta sina klientakter. Nämndens handläggare kan inte på ett

enkelt sätt få en bild av mäklarens handläggning av sina förmedlingsuppdrag utan det erfordras en tidsödande genomgång av mäklarens hela underlag. I kapitel 7 föreslås därför att det bör övervägas om inte vissa administrativa rutiner, efter norsk förebild, bör kunna åläggas mäklarna.

Den löpande kontroll som Fastighetsmäklarnämnden genomför av mäklarna vad avser restförda skulder och anteckningar i kriminalregistret bör självklart fortsätta. Det är en effektiv och enkel tillsynsåtgärd som innebär att varje mäklare någon gång under en femårsperiod kontrolleras vad avser ekonomisk redbarhet.

6.2.3 Informationsgivningen

Fastighetsmäklarnämnden har en omfattande telefonservice gentemot mäklarna och allmänheten. Informationsgivningen är i övrigt marginell.

Nämndens hantering av telefonförfrågningar är resurskrävande och innebär en mycket hög servicegrad gentemot enskilda individer genom att handläggarna diskuterar just deras olika problem i samband med försäljning eller köp av en bostad. De resurser som avsätts för information kommer endast det fåtal till del som vänder sig direkt till nämnden med sina frågor. Eftersom det ofta är samma frågeställningar och problem som återkommer borde nämnden i stället kunna utarbeta faktablad med information kring de vanligast frågorna. Dessa kan sedan skickas till dem som vänder sig till nämnden med frågor.

Detta gäller även de förfrågningar som nämnden får om vilka utbildnings- och andra krav som ställs på den som vill bli registrerad som fastighetsmäklare.

Om förfrågningar i görligaste mån besvaras genom att man skickar ett relevant faktablad skulle nämnden kunna frigöra resurser som istället kan användas för tillsyn av mäklarna och till informationsinsatser kan nå fler än dem som ringer till nämnden.

En viktig uppgift för Fastighetsmäklarnämnden och som kan hänföras till informationsgivningen är att lämna branschen vägledning om vad som i olika sammanhang är god fastighetsmäklarsed.

Det kan ske genom cirkulärskrivelser, olika uttalanden, meddelanden, tidningsartiklar eller genom utfärdande av allmänna råd eller riktlinjer. Denna form av generella åtgärder i förhållande till mäklarna bör ske i nära samarbete med branschen, i första hand genom branschorganisationerna.

6.3 Samarbete med andra myndigheter och organ

Det har ingått i utredningens uppgift att överväga huruvida Fastighetsmäklarnämnden skulle kunna samarbeta med någon annan myndighet och på så vis kunna få del av information man annars måste besöka mäklaren på plats för att få tillgång till. Vid hearingen den 16 februari 1999 framkom ingenting som gav uppslag till några speciella former för samarbete med Rikspolisstyrelsen eller Riksskatteverket. Dessa myndigheter kan inte i dag på ett enkelt sätt se om den individ de utreder är fastighetsmäklare eller inte. Speciella datorprogram skulle behöva utformas. Inte heller Kronofogdemyndigheten har i dag möjlighet att få fram uppgifter om en person som restförs för skulder är verksam som fastighetsmäklare. Något annat samarbete vad gäller informationsinhämtning, än den kontrollslagning som i dag sker efter begäran av Fastighetsmäklarnämnden, är därför inte aktuellt.

Däremot torde Fastighetsmäklarnämnden genom att ta till vara på konsumentvägledarnas lokalkännedom kunna skaffa sig en bild av hur marknaden ser ut på olika platser i landet nämnden bör i större utsträckning kontakta vägledarna i sitt arbete med tillsyn av lokala mäklare. Då någon representant för konsumentvägledarna inte kom till hearingen finns inga närmare planer på hur ett samarbete kan gå till, men nämnden bör kunna lösa på eget initiativ. Konsumentvägledarna kan också användas till att sprida information till konsumenterna om vad god fastighetsmäklarsed är. De allmänna råd eller cirkulärskrivelser som nämnden förhoppningsvis kommer att ta fram fortsättningsvis kan med fördel finnas hos konsumentvägledarna.

6.4 Fastighetsmäklarnas utbildning

Från och med 1999 ligger utbildningen för blivande fastighetsmäklare på högskolenivå. Bland de verksamma mäklarna finns det många som inte har sådan utbildning. Det är naturligtvis angeläget att dessa genom vidareutbildning kompletterar sina kunskaper så att hela branschen kommer att ha en tillräckligt hög kompetens för sin uppgift.

Fastighetsmäklarnämnden har tagit ett stort ansvar för examinationen av blivande mäklare och för att få till stånd en utbildning på högskolenivå. De genomförda insatserna, som i och med årsskiftet är avslutade, har varit resurskrävande.

Något motsvarande ansvar för vidareutbildning av fastighetsmäklarna kan Fastighetsmäklarnämnden inte ta. Det finns det inte heller utrymme för med de begränsade resurser som nämnden har getts. Det måste ligga på mäklarna själva att se till att de har den kompetens som krävs för arbetet som fastighetsmäklare. Branschen och dess olika organisationer har här en viktig uppgift.

Fastighetsmäklarnämnden har i samarbete med branschen sökt få till stånd en frivillig fort- och vidareutbildning av redan registrerade fastighetsmäklare genom en särskild fortbildningsgrupp. Nämnden bör även fortsättningsvis delta i ett sådant samarbete. Ansvaret för detta arbete bör dock i första hand vila på branschen.

Riksdagen har nu i februari, se 1998/99:LU10, funnit att det ur konsumentsynpunkt är angeläget att en mer ingående analys kommer tillstånd när det gäller användandet av begrepp såsom legitimerad, auktoriserad och godkänd i marknadsföringen av olika tjänster. Som exempel på områden där detta förekommer nämns bl.a. mäklarna. Mot denna bakgrund kan det finnas anledning att i samband med frågans behandling överväga om de mäklare som har den högre utbildningsnivån som nu införts, kan eller bör ges någon särskild form av auktorisation. Detta skulle kunna vara ett bra incitament för enskilda mäklarna att utbilda sig vidare.

7 Förslag om en översyn av fastighetsmäklarlagen

- Utredningens förslag:** Utredningen föreslår att en översyn av fastighetsmäklarlagen görs. Man bör därvid bl.a undersöka
- om mäklaren bör verka för att besiktning alltid sker i samband med en fastighetsöverlåtelse
 - hur man skall kunna tillförsäkra köparen bättre information om bostadskostnaden, inte minst beträffande bostadsrätter
 - ta ställning till i vilken omfattning olika tjänster kan tillhandahållas yrkesmässigt i samband med köp och försäljning av bostäder utan att förfarandet bör omfattas av särskild reglering eller tillsyn samt
 - överväga om det inte bör införas vissa regler för mäklarnas administrativa rutiner beträffande de uppdrag han åtar sig.

I kapitel 6 har exempel givits på problem som kan uppstå i samband med bostadsöverlåtelser. En del av dessa borde man kunna komma till rätta med genom lagreglering. Det bör därför närmare utredas huruvida ändrade eller nya lagbestämmelser skulle kunna medverka till att problemen elimineras eller vart fall blir färre. Jag vill här endast peka på två exempel.

Alltför ofta uppstår tvister mellan köpare och säljare om fastighetens skick. Det bör därför övervägas om inte mäklaren borde verka för att en besiktning kommer till stånd i samband med en fastighetsöverlåtelse eller rent av direkt uppmana parterna att låta utföra en besiktning. Många gånger synes mäklarna nöja sig med att upplysa köparen om dennes undersökningsplikt. Av de anmäl-

ningar som kommer in till Fastighetsmäklarnämnden framgår att köparna alltför ofta inte insett eller velat inse vad detta innebär. Man har förlitat sig på den upplysningsplikt säljaren har eller utgått från att säljarens ansvar för dolda fel täcker alla de fel som inte köparen själv upptäcker vid sin husesyn.

Att informationen om bostadskostnaden inte alltid är fullgod har framhållits i problemkatalogen i kapitel 6. Det kan tilläggas att det dessutom är alltför vanligt att köparen inte alls får någon sådan individuell boendekostnads kalkyl som lagen ålägger mäklaren att lämna. Fastighetsmäklarnämnden har godtagit detta om det föreligger ett skriftligt avstående från köparen. Bestämmelserna om boendekostnadsinformation behöver därför ses över för att säkerställa en bättre information till köparen.

På senare år har nya former av tjänster i samband med bostadsöverlåtelser utvecklats. För att den som medverkar vid en bostadsöverlåtelse skall anses utföra fastighetsförmedling skall han ha sammanfört parterna. Ett exempel är då köpare och säljare funnit varandra utan hjälp av mäklare, t.ex. via en mötesplats som tillhandahålls på kommersiell basis på Internet. Då omfattas inte den som tillhandahållit mötesplatsen av fastighetsmäklarlagen. Detta trots att det just är sammanförandet av köpare och säljare som normalt utgör mäkleri enligt lagen. Det är sedan inte ovanligt att ägaren av mötesplatsen utför andra tjänster åt parterna såsom kontraktsskrivning och hjälp med finansiering. Konsumenter som på detta vis sammanaförs blir således inte tillförsäkrade den kompetens och det försäkringsskydd som man har vid ett normalt förmedlingsuppdrag.

Jag anser därför att man måste ta ställning till i vilken omfattning olika tjänster kan tillhandahållas yrkesmässigt i samband med köp och försäljning av bostäder utan att förfarandet bör omfattas av särskild reglering eller tillsyn. Det finns en risk för att mäklare som i dag är registrerade väljer att avregistrera sig och endast syssla med den typ av verksamhet där registrering inte är nödvändig. Detta skulle innebära en stor försämring av konsumentskyddet. En kår av "halvmäklare" kan komma att uppstå, vilka inte står

under Fastighetsmäklarnämndens tillsyn och vilka inte heller är skyldiga att ha en ansvarsförsäkring.

Fastighetsmäklarnämndens tillsynsarbete skulle vara betjänt av klarare regler för hur mäklaruppdraget skall utföras. Till exempel skulle ett krav på att uppsägning av uppdragsavtal skall ske skriftligt vid självinträde innebära att nämnden inte behöva sätta av resurser på att utreda om en uppsägning verkligen har skett och i tillräckligt god tid. Men även regler som rör mäklarens administrativa rutiner beträffande de uppdrag han åtar sig skulle väsentligt underlätta tillsynsarbetet. Det bör övervägas om man inte med Norge som förebild, se kapitel 5, borde kunna införa en skyldighet för mäklarna att föra löpande journaler över uppdragen, där anteckningar görs om de moment som är obligatoriska i förhållande till kunden. Utformningen av sådan journaler kan med fördel standardiseras. Detta skulle troligtvis också kunna vara ett stöd för många mäklare.

Ovanstående exempel på där det vore befogat med nya eller ändrade regler i fastighetsmäklarlagen utgör inte någon fullständig förteckning. Det ligger utanför uppdraget att göra en närmare genomgång av lagen och föreslå ändringar och tillägg. Jag har därför endast lämnat några exempel som enligt min mening visar att det finns anledning att se över fastighetsmäklarlagen och bättre anpassa den till den verklighet som råder på marknaden. En ändring av lagen i dessa delar skulle dessutom ge Fastighetsmäklarnämnden de verktyg nämnden behöver för att kunna bedriva en effektiv tillsyn.

8 Förslag till ny organisationsform för fastighetsmäklarnämnden

Utredningens förslag: Utredningen föreslår att Fastighetsmäklarnämnden omorganiseras till ett enrådighetsverk. Till myndigheten bör knytas en nämnd vars ledamöter utses av regeringen och vars uppgift bli att fatta beslut

- i enskilda registreringsärenden där det inte är fråga om ren formalia utan om lämplighetsprövningar eller bedömningar och
- i ärenden där en fastighetsmäklare riskerar att få en varning eller sin registrering återkallad.

I nämnden bör finnas ledamöter med särskild erfarenhet av och kunskap om fastighetsmäkleri, lantmäteri och konsumenträttsliga frågor.

Namnet Fastighetsmäklarnämnden bör tills vidare behållas.

Fastighetsmäklarnämnden är i dag organiserad som en nämnd-myndighet. Nämndemyndigheternas vara eller icke vara har diskuterats i flera omgångar, liksom hur dessa skall vara organiserade. Alternativen är en myndighet med en ledning och en styrelse eller ett enrådighetsverk med myndighetschefen som beslutande och ansvarig inför regeringen. Fastighetsmäklarnämnden organiserades från början 1995 som en nämndmyndighet med Kammarkollegiet som värdmyndighet.

Vilken organisationsform som skall väljas för Fastighetsmäklarnämnden har tidigare diskuterats. Man har övervägt att knyta nämnden till en annan myndighet. Myndigheter som nämnts i

sammanhanget har varit Allmänna reklamationsnämnden (ARN), Konsumentverket och Kammarkollegiet.

8.1 Fastighetsmäklarnämndens tillkomst

Tanken bakom att samla tillsynen hos en myndighet istället för hos varje länsstyrelse var att kunna skapa en överblick och kontinuitet och därmed förutsättningar för utvecklandet av praxis och begreppet god fastighetsmäklarsed. Att valet föll på nämndmyndighetens organisatoriska form beror enligt regeringens proposition (1994/95:14) Ny fastighetsmäklarlag på att inrättandet av en särskild tillsynsnämnd inte krävde så stora organisatoriska resurser. Nämnden är en liten myndighet och man ansåg att kansligöromålen med fördel kunde skötas av en annan myndighet. Denna lösning har visat sig ineffektiv och regeringen har därför beslutat att Fastighetsmäklarnämnden från och med den 1 januari 1999 skall vara en självständig nämndmyndighet med egen chef och personal. Detta är ett led i det förvaltningspolitiska beslutet 1998¹⁶ där det beslutades att nämndmyndigheter, i de fall de skall få finnas kvar, skall vara antingen helt självständiga eller hårt uppknutna till en värdmyndighet. Förändringen är tänkt att leda till ökad effektivitet då myndigheten nu har en egen chef som skall leda och fördela arbetet.

Frågan är om denna organisatoriska förändring är tillräcklig för att göra Fastighetsmäklarnämnden mer effektiv i sin tillsynsverksamhet. I de följande avsnitten skall en genomgång göras av nämndmyndighetsinstitutet och de alternativ som finns till dagens organisation av myndigheten.

¹⁶ Prop. 1997/98:136 Statlig förvaltning i medborgarnas tjänst, bet 1997/98:KU31

8.2 Effektivare ledning i statliga myndigheter

Regeringen tillkallade 1992 en kommitté med uppdrag att se över förvaltningsmyndigheternas ledningsformer m.m. Kommittén, som 1993 lade fram sitt betänkande *Effektivare ledning i statliga myndigheter* (SOU 1993:58), förordar tillskapandet av fler enrådighetsverk dvs. där myndighetens chef är högsta beslutande instans inom myndigheten. Riksdagen fastställde dessa riktlinjer år 1994.¹⁷ Även andra organisationsformer skulle kunna övervägas. Det främsta alternativet till enrådighetsverk skulle vara en styrelse med fullt ansvar för verksamheten.

Denna uppfattning reviderades efter några år och riksdagen återinförde huvudregeln enligt det s.k. verksledningsbeslutet att statliga myndigheter normalt skall ha en lekmannastyrelse vid sidan av myndighetschefen.¹⁸

8.2.1 Förvaltningspolitiska propositionen 1998

1998 kom så proposition 1997/98:136, *Statlig förvaltning i medborgarnas tjänst*. Där uttalar regeringen att nämndmyndighetsformen bör användas i begränsad omfattning och att antalet nämndmyndigheter därför bör minska. Regeringen sade också att särskilda beslutsfunktioner inom vanliga förvaltningsmyndigheter bör användas i stället för nämndmyndighetsformen när så är möjligt samt att tydligare former för styrning, finansiering och kanslistöd behöver skapas.¹⁹

Vidare anses att en generell översyn av den statliga tillsynen bör genomföras i enlighet med Förvaltningspolitiska kommissionens förslag. En sådan översyn bör i första hand fokusera på ett antal övergripande och generella frågor, t.ex. definitionen av be-

¹⁷ Prop. 1993/94:185, bet. 1993/94:KU42, rskr. 1993/94:381

¹⁸ Prop. 1994/95:150, bilaga 7, avsnitt 3, 1995/96:KU1, rskr. 1995/96:32

¹⁹ 1997/98:KU31, Rskr 1997/98:294

greppet tillsyn i förhållande till andra snarlika verksamheter som utvärdering, uppföljning, kontroll, information etc., hur tillsynsuppgifter bör regleras, hur regeringens och riksdagens behov av uppföljning av tillsynen bör utformas. Direktiv för denna översyn håller för närvarande på att utarbetas av justitiedepartementet. Ännu vet man inte om frågan kommer att belysas av en utredning eller på annat sätt.

8.3 Fyra olika ledningsformer för förvaltningsmyndigheter²⁰

I dag finns fyra olika ledningsformer för statliga förvaltningsmyndigheter:

1. Enrådighetsverk med eller utan insynsråd
2. Myndighet där ansvaret är delat mellan styrelse och myndighetschef
3. Myndighet där styrelsen har fullt ansvar
4. Nämndmyndighet

8.3.1 Enrådighetsverk

I enrådighetsverk är myndighetens chef den högsta beslutande nivå inom myndigheten och den som ensam avgör ärendena. I myndighetens arbetsordning eller i särskilda beslut kan det anges en delegationsordning där beslutanderätten kan delegeras till annan tjänsteman.

Till verket kan knytas ett råd med av staten utsedda ledamöter. Rådets uppgifter regleras i myndighetsinstruktionen. Det kan innebära att myndighetschefen skall informera rådet om verksamheten

²⁰ Uppgifterna i 8.3 är hämtade dels från betänkandet Effektivare ledning i statliga myndigheter (SOU 1993:58) och dels från Sammanställningen om nämndmyndigheternas ställning och uppgift har hämtats från Statskontorets rapport 1997:7A Statens nämndmyndigheter.

och att ta emot råd om hur verksamheten skall bedrivas för att uppnå effektivitet. Myndigheter som är organiserade som enhetsråd är bl.a. Statens skolverk, Elsäkerhetsverket, och Konkurrensverket. Motiveringen för att göra Konkurrensverket till ett enrådgighetsverk var att tillämpningen av konkurrenslagstiftningen kräver stor integritet och att myndigheten därför måste vara fri från styrning utifrån.

Även mycket små myndigheter kan vara enrådgighetsverk. Exempel på små myndigheter som är enrådgighetsverk är Justitieombudsmännen, Justitiekanslern och Handikappombudsmannen.

8.3.2 Myndighet med styrelse

Avgörande för om en myndighet skall ha en styrelse bör vara om styrelseformen är effektiv för myndigheten. Regeringen skall dessutom finna det ändamålsenligt att lägga ansvaret på ett kollektivt organ som en styrelse i stället för på en enrådig myndighetschef. Styrelseformen bör kanske främst väljas för myndigheter som arbetar under affärsliknande förhållanden eller som har en verksamhet som innebär ett stort finansiellt ansvar. Vidare kan denna form vara aktuell för myndigheter som är chefsmyndigheter för en regional organisation. I de fall en myndighet skall ha en styrelse skall styrelsen ha totalt ansvar för verksamheten. Myndighetschefen bör ingå i styrelsen och normalt vara ordförande för styrelsen.

8.3.3 Nämndmyndigheter

Det som kännetecknar en nämndmyndighet är ledningsformen, ansvarsområdets begränsande omfattning och organisationens ringa storlek. Med ledningsformen menas att det är nämnden som fattar alla beslut som rör myndigheten. Nämnden kan delegera viss beslutsfattning till myndighetschefen eller annan tjänsteman.

Om man tittar på nämndmyndigheterna finner man att de inte egentligen är en enhetlig kategori. Det finns nämndmyndigheter

som bildats för olika ändamål som exempelvis att lösa tvister mellan myndigheter och enskilda (nämndmyndighet med domstolsliknande karaktär), för att fördela stöd till forskning, konstnärlig verksamhet och organisationsliv, för totalförsvarets förnyelse, eller på grund av exempelvis internationella åtaganden eller centrala kollektivavtal.

Fastighetsmäklarnämnden räknas till den förstnämnda gruppen, nämndmyndighet med domstolsliknande funktion.

Begreppet mindre nämndmyndighet lanserades av Verksledningskommittén i betänkandet Regeringen, myndigheterna och myndigheternas ledning (SOU 1985:40 s. 139). Kommittén fastslog att grunden för statsförvaltningens många nämndmyndigheter var att regeringen i det enskilda fallet gjort bedömningen att besluten skulle fattas av ett kompetent, kollektivt beslutsorgan och inte av en enskild tjänsteman. I den mån en kanslichef eller annan tjänsteman skulle ha några befogenheter skulle dessa vara delegerade från nämnden. Regeringen fastslog detta resonemang i propositionen Ledningen av den statliga förvaltningen (prop. 1986/87:99) och riksdagen fattade beslut i enlighet med förslaget. Detta innebar att statsförvaltningens nämndmyndigheter inte omfattades av 1987 års s.k. verksledningsbeslut.

Statskontoret konstaterar i sin genomgång av nämndmyndighetsinstitutet att flertalet av nämndmyndigheterna bedriver en verksamhet som av principiella eller andra skäl bör ha en självständig ställning i förhållande till annan statlig verksamhet. De flesta nämndmyndigheter har ett betydande självständigt ansvar om än inom ett begränsat område. Det förekommer också att liknande ansvar delegeras till små enrådighetsverk eller till små verk med både styrelse och chef. När en nämndmyndighet skall omprövas räcker det inte, enligt Statskontoret, att myndigheten bör ges en självständig ställning i förhållande till annan statlig verksamhet för att institutet nämndmyndighet skall användas. Det krävs *särskilda skäl* för att lägga hela ansvaret för verksamheten på ett kollektivt beslutsorgan.

8.4 Utredningens överväganden

I uppdraget har legat att se över Fastighetsmäklarnämndens framtida organisation i syfte att effektivisera tillsynen. Utgångspunkten har varit hur nämnden arbetar och är organiserad i dag, hur andra myndigheter med liknande arbetsuppgifter är organiserade, syftet med Fastighetsmäklarnämnden samt den debatt som förevarit under de senaste årtiondena om vilken organisationsform som bäst svarar mot de krav som statsmakterna ställer på myndigheterna vad gäller effektivitet, verksamhetsplanering och redovisning.

8.4.1 Eventuell samordning med annan myndighet

Någon närmare analys av möjligheten att lägga samman Fastighetsmäklarnämndens uppgifter med någon annan myndighet har inte gjorts av utredningen. I Norge bedrivs tillsynen över fastighetsmäklare hos Kredittilsynet som motsvarar vår Finansinspektion och det fungerar, vilket konstaterats ovan i kapitel 5 mycket bra. Det skulle naturligtvis ha varit intressant att närmare utreda om de små tillsynsmyndigheterna Revisorsnämnden och Fastighetsmäklarnämnden skulle kunna samordnas, eventuellt med någon ytterligare uppgift. Den tillsyn som Revisorsnämnden och Fastighetsmäklarnämnden bedriver rör emellertid helt artskilda verksamheter och någon samordning av själva tillsynsarbetet eller av registreringsfunktionen är därför knappast möjlig. De vinster som kan finnas att hämta genom en samordning torde därmed vara sådana som alltid kan uppnås vid samarbete med två eller flera myndigheter, exempelvis beträffande vissa gemensamma servicefunktioner. Ett sådant samarbete står naturligtvis alltid till buds utan att vare sig Revisorsnämnden eller Fastighetsmäklarnämnden behöver ändra sin organisation. Det finns därför ingen anledning för utredningen att föreslå något sådant samarbete. Någon annan myndighet som skulle kunna ses som en naturlig samarbetspartner har inte heller aktualiserats under utredningen. Jag kan därför inte

föreslå något samgående med annan myndighet, utan tillsynen av fastighetsmäklare bör även framgent ligga hos en självständig myndighet.

8.4.2 Ny organisationsform

Fastighetsmäklarnämnden har nu arbetat i ungefär 3,5 år organiserad som en nämndmyndighet. Även om effektiviteten förbättrats kontinuerligt så kan nämnden ännu inte visa upp tillfredsställande resultat vad gäller den egeninitierade tillsynen. I nämndinstitutet ligger en tröghet inbyggd som har flera orsaker.

Beslut fattas vid sammanträden. Det är en arbetsform som är resurskrävande eftersom sammanträden kräver omfattande för och efterarbete. Nämnden finns inte heller samlad jämt utan den samlas med ungefär en månads mellanrum. Om något akut dyker upp däremellan som kräver beslut av nämnden måste den inkallas extra. Nämndledamöterna är ofta hårt uppbundna i andra arbetsuppgifter och det kan vara svårt att med någon snabbhet samla nämnden. Detta har dock inte varit upphov till några problem för Fastighetsmäklarnämnden hittills.

Med möjligheten till delegation ökar visserligen effektiviteten något, men samtidigt förloras grunden för institutet nämndmyndighet om man i allt för stor utsträckning delegerar beslutsrätten från det kollektiva beslutsorganet.

Regering och riksdag har fastställt att nämndmyndighetsformen endast skall användas då särskilda skäl talar för att ett kollektiv beslutsorgan behövs. Frågan blir då om Fastighetsmäklarnämnden kan anses ha ett sådant behov eller om myndigheten bättre skulle fungera som ett enrådighetsverk med ett råd eller liknande organ knutet till sig som beslutade i vissa frågor.

Regeringen uttalade i proposition 1997/98:136 att "även i de fall där ett kollektivt beslutsorgan bedöms som nödvändigt är det dock inte självklart att verksamheten måste organiseras i en egen nämndmyndighet. Det bör först prövas om inte en vanlig förvaltningsmyndighet kan hantera uppgiften, eventuellt i kombination med att myndigheten för den aktuella uppgiften endast är besluts-

för i särskild sammansättning. Med andra ord finns det ytterligare en aspekt som bör karaktärisera nämndmyndighetsformen, nämligen att den aktuella uppgiften är olämplig att hantera inom en organisation som även har ansvar för andra uppgifter." I detta uttalande får anses ligga en viljeförklaring om att ifall en annan organisationsform än nämndmyndighetens skall användas så skall den nya myndigheten inte vara begränsad att hantera endast den sakfråga som nämndmyndigheten haft ansvar för.

I och med den organisationsförändring, som genomfördes vid årsskiftet 1998/99, då Fastighetsmäklarnämnden blev en helt självständig myndighet med en myndighetschef och med egen personal, har bättre förutsättningar skapats för en effektivare ledning och styrning av verksamheten.

Alltjämt ligger dock beslutanderätten beträffande ärenden enligt fastighetsmäklarlagen hos en nämnd. Denna beslutandeform är väl fungerande och till och med önskvärd för beslut som innefattar bedömningar i svårare registreringsärenden eller frågor om varningar och återkallelser av registrering. Nämndformen är dock inte lämplig för den tillsyn som tar sig uttryck i åtgärder riktade mot marknaden generellt och som bygger på ett kontinuerligt och nära samarbete med branschen och dess företrädare.

I kapitel 6, ovan, har föreslagits att Fastighetsmäklarnämnden jämsides med den individuella tillsynen även skall arbeta med generellt verkande åtgärder i form av råd och anvisningar om vad som är god fastighetsmäklarsed och om hur vissa frågor bör hantearas. Det är här fråga om att ge branschen vägledning. Detta kan ske på många sätt; genom uttalanden i olika sammanhang, tidningsartiklar, meddelanden, cirkulärskrivelser eller mer formella författningar i form av allmänna råd eller riktlinjer. Ett verkkningsfullt arbete av detta slag förutsätter även en bra dialog med branschen.

Att arbeta med den här typen av åtgärder blir dock alltför tungrott med en organisationsform, som innebär att nämnden skall ta ställning till alla de olika former av åtgärder som kan bli aktuella. För att myndighetens arbete skall kunna flyta krävs i så fall en

långtgående delegation och då förloras mycket av det som nämnden skall tillförsäkra och dess roll blir mer illusorisk.

Invändningar kan även riktas mot att samma organ som beslutat om allmänna råd eller riktlinjer också skall besluta om dessas tillämplighet i enskilda tillsynsärenden.

Jag har ovan föreslagit nya arbetsformer beträffande den egeninstituerade tillsynen (se kapitel 6). Dessa innebär att man i den löpande handläggningen kommer att behöva fatta beslut av olika slag som rör enskilda mäklare, exempelvis förelägganden att inkomma med underlag för granskning. Även detta arbete skulle avsevärt hämmas om de erfordras nämndbeslut för alla de tillsynsåtgärder som måste vidtas under handläggningen. För att nå den effektivitet som eftersträvas bör nämndens roll därför vara begränsad till att besluta om varningar och registreringar beträffande enskilda mäklare och vissa ansökningsärenden.

Jag föreslår därför att Fastighetsmäklarnämnden omorganiseras till ett enrådighetsverk till vilket kopplas en nämnd med uppgift att fatta beslut

- i enskilda registreringsärenden där det inte är fråga om ren formalia utan om lämplighetsprövningar eller bedömningar och
- i ärenden där en fastighetsmäklare riskerar att få en varning eller sin registrering återkallad.

Det är viktigt att nämnden har en bred kompetens och god insikt i olika frågor som kan aktualiseras i de ärenden nämnden har att ta ställning till. I nämnden bör därför finnas ledamöter med särskild erfarenhet av och kunskap om fastighetsmäklari, lantmäteri och konsumenträttsliga frågor. Nämnden bör utses av regeringen.

Nämnden har i dag åtta ordinarie ledamöter och fyra ersättare. Alla ledamöter bör med jämna mellanrum delta i nämndens sammanträden. Det sker i dag genom att man inte gör någon skillnad mellan ledamöterna utan ersättarna deltar i lika stor utsträckning som de ordinarie ledamöterna. Det är en ordning som bör bibehållas för att trygga en enhetlig och konsekvent behandling av de ärenden nämnden prövar. Dock kan antalet ledamöter och ersättare

med fördel minskas om den förändring utredningen föreslås genomförs. Arbetet i nämnden blir vid en sådan förändring inte lika betungande som det hittills varit. Antalet ledamöter som deltar i ett sammanträde kan också med fördel begränsas men med bibehållandet av principen att suppleanterna skall ha möjlighet att delta med viss regelbundenhet för att kontinuiteten och rättssäkerheten skall upprätthållas.

8.4.3 Myndighetens namn

Vid en omorganisation till ett enrådhetsverk uppkommer frågan om namnbyte. Dock torde namnet Fastighetsmäklarnämnden kunna behållas trots att nämndorganisationen frångås. Det finns flera exempel på enrådhetsverk och myndigheter med styrelser som heter nämnder eller kommittéer. Det kan konstateras att namnet "Fastighetsmäklarnämnden" är väl inarbetat och att det därför är, förutom att det är en kostnadsfråga, synd att byta ut det. Vid en eventuell ändring av lagen efter en översyn kan det dock ånyo finnas anledning att aktualisera frågan om ett namnbyte

8.5 Kansliets sammansättning

Utredningen har också haft att överväga om myndighetens organisatoriska sammansättning bör förändras i syfte att uppnå ökad effektivitet. Lösningar med en mindre fast kärna av tillsvidareanställda samt komplettering med konsulter eller projektanställningar har övervägts. Efter att ha diskuterat med andra myndigheter som har erfarenhet av det sättet att arbeta har jag kommit fram till att en liten myndighet som Fastighetsmäklarnämnden inte passar för att arbeta på det sättet. Kärnan av "fast" personal skulle bli alltför liten för att den skulle kunna vara effektiv. Det har framkommit vid flera tillfällen att branschen vill ha ett närmare samarbete med myndigheten och det är av stor vikt att nämnden kan bygga upp ett förtroendekapital hos de aktiva mäklarna. Detta låter sig ej göras om det hela tiden byts personal.

En annan sak är att konsulter är dyra och att man otvivelaktigt tappar fart varje gång en ny konsult skall sättas in i arbetet. Fördelen med att arbeta med konsulter är att man enklare och snabbare kan anpassa arbetsgruppens storlek efter de behov som finns. Jag gör dock den bedömningen att nuvarande storlek på nämndens kansli motsvarar de behov som föreligger inom den överblickbara framtiden. En annan sak är att det kan komma att uppstå behov av förstärkning eller speciell kompetens för att exempelvis utföra en särskilt riktad tillsyn. Vid sådana behov kan man komma att ha behov av projektliknande anställningar. Men dessa får provas från fall till fall. Även det administrativa arbetet bör kunna *förstärkas* vid behov av inhyrd personal.

Det är av största vikt att en tillsynsmyndighet som har möjlighet att besluta om yrkesförbud har en hög och jämn kompetens och att den ges möjlighet att rekrytera och behålla en kunnig personal. Jag ser som nämndes ovan, inga skäl att förändra kansliets sammansättning i dag. När vakanser uppstår bör dock beaktas värdet av att myndigheten tillförs kompetens från fastighetsmäklarbranschen och konsumenträttsområdet.

9 Förslag angående finansieringen av Fastighetsmäklarnämnden

Utredningens förslag: En direkt avgiftsfinansiering av Fastighetsmäklarnämnden bör, under förutsättning att en översyn av fastighetsmäklarlagen kommer till stånd, övervägas. Ett eventuellt ställningstagande för avgiftsfinansiering bör ske först i samband med en sådan översyn.

9.1 Nuvarande finansiering av Fastighetsmäklarnämnden

Fastighetsmäklarnämndens registrerings- och tillsynsverksamhet finansieras med anslag via statsbudgeten. I princip gäller full kostnadstäckning. De avgifter som betalas av fastighetsmäklarna tillförs statskassan och nämnden får sedan anslag med en summa som i vart fall inte överstiger avgifterna. Registreringsavgiften är i dag 1 500 kr. Årsavgiften för de registrerade mäklarna är 1 200 kr. Avgiftsuttaget administreras av nämnden.

För 1998 var anslaget 6 068 000 kr. Därtill disponerade nämnden ett anslagssparande på 642 000 kr. Nämndens kostnader för registrerings- och tillsynsverksamheten uppgick till 6 620 000 kr. Dessutom bidrog Kammarkollegiet med omkring en miljon kronor till verksamheten. För år 1999 är anslaget 6 198 000 kr.

Under 1997 och 1998 anordnade nämnden kunskapsprov för blivande fastighetsmäklare. Examinationsverksamheten avslutades i och med en sista provomgång i november 1998. Provverksam-

heten finansierades genom avgifter som disponerades av nämnden. Avgiftsinkomsten 1998 uppgick till 419 000 kr. För att täcka kostnaderna, 951 000 kr, har också använts ett överskott av provverksamheten 1997 på 532 000 kr.

9.2 Brutto- eller nettofinansiering

En avgiftsbelagd verksamhet kan antingen redovisas brutto eller netto på statsbudgeten. Med bruttoredovisning menas en anslagsfinansiering där avgiftsinkomsterna tillförs statskassan och redovisas mot en inkomsttitel. Myndigheten får anslagsmedel för sin verksamhet enligt samma regler som gäller för skattefinansierad verksamhet. Med nettofinansierad verksamhet menas att myndigheten själv disponerar avgiftsinkomsterna och intäkter och kostnaderna för den avgiftsbelagda verksamheten redovisas i myndighetens resultaträkning.²¹

9.2.1 Huvudprincipen

I budgetpropositionen 1992²² redovisas de huvudprinciper som bör gälla som utgångspunkt för styrning av avgiftsbelagd verksamhet som bedrivs av statliga myndigheter:

Bruttoredovisning bör i normalfallet tillämpas för offentligt-rättsliga avgifter. Verksamheten bör tillföras medel över ramanslag. Avgiftsinkomsterna bör redovisas under inkomsttitel på statsbudgeten. För annan avgiftsfinansierad verksamhet som är efterfrågestyrd bör nettoredovisning på statsbudgeten tillämpas.

²¹ Uppgifterna i detta stycke är hämtade från "Att styra avgiftsbelagd verksamhet," ett underlag till regeringskansliets handledning i avgiftsfrågor, ESV 1998

²² prop. 1991/92:100 bil 1, FiU20, rskr 128

I budgetlagen (1996:1059) slås denna princip fast. Det innebär att myndigheterna normalt inte disponerar offentligrättsliga avgifter men däremot avgifter som tas ut för frivilligt efterfrågade varor och tjänster.

Undantag bör dock kunna göras från dessa huvudprinciper när särskilda skäl talar för detta. Exempelvis bör undantag kunna göras från bruttoredovisningsprincipen för offentlig verksamhet i de fall verksamhetsvolymen är så svår att bedöma på förhand att finansiering över anslag framstår som mindre ändamålsenligt. Rekommendationen från dåvarande Riksrevisionsverket är dock att undantagen bör tillämpas restriktivt.

Enligt Ekonomistyrningsverket bör bruttoredovisningsprincipen bl.a. tillämpas för offentligrättslig verksamhet

- när den avgiftsbelagda verksamheten huvudsakligen syftar till att garantera att den av statsmakterna beslutade omfattningen och ambitionsnivån upprätthålls, t.ex. Statens kärnkraftsin-spektions tillsyn över kärnkraftverk.
- när det är ett svagt samband mellan avgifternas storlek och kostnaden för den enskilda prestationen, t.ex. vägverkets registerhållning och Finansinspektionens tillsyn.

Avsteg från bruttoredovisningsprincipen bör övervägas bl.a.

- om verksamheten är efterfrågestyrd på så sätt att kunderna är beroende av att myndighetens resurser är anpassade till efterfrågan. En besvärande kösituation skulle annars kunna uppstå.

9.2.2 Styreffekter

Tillämpningen av *bruttoredovisning* (anslagsfinansiering) av offentligrättslig avgiftsbelagd verksamhet ger både positiva och negativa styreffekter. Bland de positiva effekterna kan nämnas att myndigheten inte behöver riskera att misstänkas för att sätta ekonomiska intressen före syftet med verksamheten.

Bruttoredovisningen ger också större möjlighet att ta ut en fast avgift som bygger på en för verksamheten genomsnittligt beräknad kostnad. Det i sin tur innebär en förenklad administration. Bruttoredovisning kan tillämpas även om den avgiftsbelagda verksam-

heten är efterfrågestyrd, förutsatt att myndigheten har möjlighet att omprioritera sina resurser om det krävs.

Det som kan upplevas som negativt med bruttoredovisning är att det naturliga incitamentet att ompröva avgifterna med någon regelbundenhet saknas.

Då *nettoredovisning*, dvs. att myndigheten behåller avgifterna direkt, tillämpas uppstår följande styreffekter bland annat:

- myndigheternas ekonomiska resultatansvar blir tydligt
- goda möjligheter ges till en flexibel anpassning av myndighetens resurser till skiftande förutsättningar över tiden.

Genom att regeringen beslutar om avgifternas storlek kan den bl.a. styra över myndighetens resurstilldelning. Om myndighetens förslag till avgiftshöjningar avslås måste myndigheten sänka ambitionsnivån eller på annat sätt rationalisera verksamheten.

9.3 Utredningens överväganden

Utredningen har att ta ställning till huruvida en fortsatt bruttofinansiering av Fastighetsmäklarnämnden skall ske eller om en övergång till en nettofinansiering bör göras.

Utifrån vad som ovan redovisats beträffande brutto- respektive nettofinansiering av myndighets verksamhet talar mycket för att bruttoredovisning i dag är den lämpligaste formen för finansiering av Fastighetsmäklarnämndens verksamhet, dvs att nämnden erhåller anslag via statsbudgeten. Det kan nämligen riktas olika invändningar mot en avgiftsfinansiering av nämnden. T.ex. kan det i viss mån upplevas som olämpligt att nämnden prövar rätten att vara registrerad som mäklare samtidigt som nämnden har ett egenintresse av att så många mäklare som möjligt är registrerade och därigenom tillför nämnden avgifter för bestridande av verksamheten. Det kan även hävdas att det samhällsintresse som finns av att fastighetsmäklarnas verksamhet står under tillsyn bör innebära att tillsynen finansieras av allmänna medel.

Om Fastighetsmäklarnämndens verksamhet skall nettofinansieras förutsätter det att den kan anpassas till avgiftsunderlaget. Att ta

in extra resurser vid en tillströmning av registreringsärenden möter inga hinder. Svårare blir det dock att anpassa verksamheten till en situation med minskat antal verksamma mäklare och därmed minskade intäkter. Detta gäller särskilt med dagens organisation av nämnden med ett kansli av fast anställd personal. Möjligheten att ha en storleksmässigt mer flexibel personalstyrka har berörts i kapitel 8 ovan. Mina överväganden därvidlag har resulterat i en rekommendation att behålla den fasta personal som finns hos myndigheten i dag och eventuellt förstärka den tillfälligt vid behov. Slutsen blir därför att nämnden inte kommer att ha en sådan flexibilitet beträffande personal, lokaler och andra för verksamheten viktiga delar att en nettofinansiering verkar naturlig.

Fastighetsmäklarnämndens verksamhet kan sägas vara till viss del efterfrågestyrd och påverkas av svängningar på marknaden. Det gäller i fråga om den verksamhet som är direkt riktad mot enskilda mäklare. Exempelvis kommer förändringar i mäklarkårens storlek att påverka antalet registreringsärenden. Antalet mäklare har också betydelse för antalet tillsynsärenden, liksom förändringar i omsättningen av fastigheter och andra upplåtelseformer. En lågkonjunktur kan innebära en hög arbetsbelastning hos nämnden då flera fastighetsmäklare kan riskera att hamna i allvarliga ekonomiska problem. Ovan i kapitel 6 har föreslagits att Fastighetsmäklarnämnden styr över en del av sina resurser från tillsyn av enskilda mäklare till mer generellt verkande åtgärder i form av råd och anvisningar beträffande mäklarnas arbete. Den sortens verksamhet är däremot inte på samma sätt påverkad av marknadsfluktuationer eller av antalet verksamma mäklare. Detsamma gäller för registerhållningen.

Antalet mäklare och därmed avgiftsunderlaget kan förmodas variera med konjunkturerna under kommande år. Från branschhåll har man för övrigt uttryckt oro för att de inte kommer ut några nya fastighetsmäklare på marknaden på grund av att utbildningsplatserna för närvarande är begränsade. Fastighetsmäklarnämndens verksamhet och kostnaderna för denna är emellertid till stora delar inte alls relaterad till hur många fastighetsmäklare som är registrerade. Några positiva effekter kan därför inte fås genom nettofinan-

siering. Snarare kan finansieringen av nödvändiga funktioner äventyras. Detta talar för en stabilare finansieringsform än direkt avgiftsfinansiering.

9.3.1 Eventuell framtida förändring av finansieringsformen

Trots att vad som här anförts talar för en bruttofinansiering av Fastighetsmäklarnämnden anser jag att det ändå finns anledning att överväga en direkt avgiftsfinansiering. Nämndens verksamhet kan nämligen sägas redan nu finansieras genom avgifter, detta sker dock indirekt. Nämnden administrerar i dag avgifterna och några merkostnader skulle inte uppstå vid en övergång till nettofinansiering I Fastighetsmäklarnämndens budgetunderlag med förslag till finansiering av verksamheten för räkenskapsåren 2000, 2001 och 2002 anges att det för full kostnadstäckning av det beräknade budgetbehovet om 7 650 000 kronor erfordras en höjning av årsavgiften till 1 600 kr. Nämnden har därvid, i avvaktan på resultatet av den pågående utredningen, utgått från att verksamheten bedrivs på samma sätt som hittills och att antalet mäklare inte understiger 4 500. Denna höjning av avgifterna kommer troligen inte nämnden till godo om man håller fast vid en bruttofinansiering beroende på den strama budgetpolitik som förs.

Jag vill också peka på att även om det anses vara ett samhällsintresse att fastighetsmäklarnas verksamhet står under tillsyn, har denna tillsyn ett egentligt intresse endast för mäklarna och för dem som utnyttjar mäklarnas tjänster. Det är därför rimligt att kostnaden för tillsynen belastar enbart dem och inte skattefinansieras. Med en direkt avgiftsfinansiering i form av nettoredovisning tydliggörs detta bättre.

En eventuell övergång till ny finansieringsform bör dock vänta. De avgifter som tas ut av mäklarna skall täcka kostnaderna för tillsynen. Kostnaderna för avgifterna slås sedan ut på mäklarnas kunder. Om inte reglerna för vem som skall vara registrerad hos Fastighetsmäklarnämnden ändras kan, som påpekats tidigare, det

emellertid finnas en risk för att mäklare väljer att inte vara registrerade och endast erbjuder sådana tjänster i samband med fastighetsöverlåtelse som enligt den nuvarande lagen inte erfordrar registrering som fastighetsmäklare. Det skulle vara otillfredsställande om vissa mäklare därigenom inte skulle vara med och betala för den tillsyn Fastighetsmäklarnämnden bedriver. Tillsynen syftar ju bl.a. till att säkerställa att de i en fastighets-/bostadsaffär ingående momenten fullgörs på ett ändamålsenligt och riktigt sätt, något som även dessa mäklare och deras kunder drar nytta av. Jag har ovan i kapitel 7 föreslagit en översyn av fastighetsmäklarlagen. En sådan översyn bör rimligen, med tanke på konsumentskyddsbehovet, leda till att kravet på registrering inte begränsas till de mäklare som anvisar en uppdragsgivare en motpart. Ett ställningstagande för avgiftsfinansiering bör därför ske först i samband med en eventuell översyn. Man kan då bättre bedöma det avgiftsunderlag som kommer att finnas och även se till att alla de som har en direkt nytta av tillsynen också betalar för den.

10 Ekonomiska konsekvenser m.m.

Enligt regeringens direktiv (Dir 1994:23) skall ekonomiska konsekvenser redovisas av lämnade förslag. Regionalpolitiska och jämställdhetspolitiska frågor skall också beaktas. Vidare skall prövning ske i fråga om offentliga åtaganden samt konsekvenser redovisas för brottsligheten och det brottsförebyggande arbetet.

10.1 Kostnader m.m.

De förslag till organisationsförändringar och förändringar i Fastighetsmäklarnämndens sätt att arbeta med den egeninitierade tillsynen över fastighetsmäklare som utredningen lägger fram kommer att kunna genomföras inom de givna ekonomiska ramarna. Förslagen innebär endast en effektivisering av de resurser som redan finns. Däremot kan inte utredningen se någon möjlighet att minska kostnaderna för Fastighetsmäklarnämndens verksamhet om lagstiftarens intentioner skall kunna uppfyllas.

10.2 Regionalpolitiska konsekvenser och jämställdhetspolitiska aspekter

De förslag som utredningen här har lämnat har ingen påverkan varken på regionalpolitiken eller på jämställdheten.

10.3 Offentliga åtaganden

Utredningen har tidigare diskuterat uppkomsten av ett regelverk för registrering och tillsyn av fastighetsmäklare och grunderna därför. Här vill vi bara konstatera att det fortsatt föreligger ett stort konsumentintresse av en tillsyn av fastighetsmäklarbranschen, som på inget sätt har blivit mindre. En annan sak är att nyttan av nämndens arbete kommer den enskilde konsumenten tillgodo endast vid ett fåtal tillfällen, om ens något tillfälle. Detta är löst på det sättet att det är mäklarna själva som genom registrerings- och årsavgifter själva svarar för nämndens kostnader. Principen om full kostnadstäckning gäller. Mäklarna tar sedan ut denna kostnad när de tar betalt för ett uppdrag. På det sättet bärs kostnaden för det offentliga åtagandet av den som har nyttan av den. Frågan diskuteras mer ingående i kapitel 9 om nämndens framtida finansiering.

10.4 Effekter för brottsligheten och det brottsförebyggande arbetet

I de förslag som utredningen nu lämnar ligger att nämndens egeninitierade tillsyn skall effektiviseras. I vilken mån det kommer att ha några effekter på det brottsförebyggande eller brottsbekämpande arbetet kan utredningen inte uttala sig om. Dock är det klart att förslagen inte kommer att ha några negativa effekter på nämnda arbete.

Kommittédirektiv

Dir. 1998:96

Översyn av fastighetsmäklarnämndens tillsyn över fastighetsmäklare

Beslut vid regeringssammanträde den 12 november 1998.

Sammanfattning av uppdraget

En särskild utredare tillkallas med uppgift att göra en översyn av Fastighetsmäklarnämndens tillsyn över fastighetsmäklare. Utredaren skall även överväga lämplig form för Fastighetsmäklarnämndens framtida organisation och finansiering i syfte att effektivisera tillsynen.

Bakgrund

Fastighetsmäklarlagen (1995:400) trädde i kraft den 1 oktober 1995. Samtidigt inrättades en särskild nämnd, Fastighetsmäklarnämnden, för att sköta registrering- och tillsynsfrågor.

Av förordningen (1995:1029) med instruktion för Fastighetsmäklarnämnden framgår att nämnden som central förvaltningsmyndighet särskilt skall inrikta sin verksamhet på att fastighetsmäklarna följer god fastighetsmäklarsed, att information sprids om vad god

fastighetsmäklarsed innebär, *samt att* fastighetsmäklarna har en god utbildning för sin uppgift.

Genom beslut den 3 mars 1996 tog riksdagens lagutskott initiativ till en utvärdering av 1995 års fastighetsmäklarlag. Utskottet uppdrog åt en arbetsgrupp att utföra utvärderingsprojektet. I en rapport till utskottet uttalade arbetsgruppen bl.a. att det är otillfredsställande att nämnden inte bedrivit ett aktivt tillsynsarbete vid sidan av handläggningen av anmälda ärenden. I lagutskottets betänkande 1997/98:LU15 Utvärdering av fastighetsmäklarlagen, m.m. anför utskottet att det huvudsakliga problemet för en effektivisering av tillsynsfunktionen är den valda organisationsmodellen för Fastighetsmäklarnämndens verksamhet. Utskottet anser att denna organisationsmodell i sin nuvarande utformning inte synes vara förenlig med ett effektivt tillsynsarbete. Utskottet framhåller att en mer genomgripande översyn är påkallad av Fastighetsmäklarnämndens organisation i syfte att effektivisera verksamheten.

Mot bakgrund av de riktlinjer för stöd till nämndmyndigheter som regeringen redovisat i proposition 1997/98:136 Statlig förvaltning i medborgarnas tjänst, samt Statskontorets remissbehandlade rapport om statens nämndmyndigheter (1997:7A/7B), som bl.a. behandlar frågor om när men bör välja en helt fristående myndighet med egna resurser, har regeringen i budgetpropositionen för år 1999 föreslagit att Fastighetsmäklarnämnden skall bli en från Kammarkollegiet fristående myndighet (prop. 1998/99:1, utgiftsområde 24).

Nuvarande organisation och verksamhet

Organisation

Fastighetsmäklarnämnden är en nämndmyndighet utan egen kansliorganisation. Kammarkollegiet är värmyndighet åt nämnden, vilket innebär att kollegiet utför kansligöromål åt nämnden och tillhandahåller den personal som skall bereda och föredra ärenden

inför nämnden. Nämndens verksamhet sysselsätter för närvarande ca tio årsarbetskrafter hos Kammarkollegiet.

Enligt förordningen med instruktion för Fastighetsmäklarnämnden består nämnden av högst åtta ledamöter. Ordföranden och vice ordföranden skall vara jurister och ha domarerfarenhet.

Tillsyn och handläggningstider

Tillsynen kan indelas i tre huvudgrupper, nämligen lämplighetsprövning, prövning av frågor om självinträde m.m. och prövning av formella krav. Enligt Fastighetsmäklarnämndens årsredovisning för räkenskapsåret 1997 var den genomsnittliga handläggningstiden för samtliga tillsynsärenden 95 dagar. Handläggningstiden för anmälningar och ärenden som initierats av Fastighetsmäklarnämnden rörande mäklares lämplighet var i genomsnitt närmare nio månader, vilket är fem månader längre än det uppställda verksamhetsmålet. Enligt årsredovisningen för år 1997 har huvuddelen av de ärenden som rör lämplighetsprövning anhängiggjorts genom anmälningar från allmänhetens sida. Omkring tio procent av tillsynsärendena har initierats av Fastighetsmäklarnämnden.

Utbildning

Fastighetsmäklarnämnden skall särskilt sörja för att fastighetsmäklarna har en god utbildning för sin uppgift och att kunskapsnivån för nyregistrerade fastighetsmäklare höjs på det sätt lagutskottet förordade vid behandlingen av förslaget till ny fastighetsmäklarlag. För att bli registrerad som fastighetsmäklare hos nämnden, vilket är en förutsättning för att få utöva yrket, krävs att sökanden har tillfredsställande samt godkänd utbildning.

Fastighetsmäklarnämnden har under år 1997 vid fyra tillfällen anordnat skriftliga prov för blivande fastighetsmäklare. Cirka 2800 prov har genomförts. Under våren 1998 anordnades en avslutande provomgång för personer som under 1997 deltagit i nämndens

centrala skriftliga prov utan att få godkänt. Regeringen bemyndigade den 16 juli 1998 Fastighetsmäklarnämnden att under hösten 1998 anordna ytterligare en provomgång. Nämnden kommer där efter inte att anordna ytterligare prov för fastighetsmäklare.

Finansiering

Fastighetsmäklarnämndens verksamhet finansieras från ett raman-
slag på statsbudgeten. Avgifter för examination disponeras av
Fastighetsmäklarnämnden.

Uppdraget

En särskild utredare tillkallas med uppgift att göra en översyn av
Fastighetsmäklarnämndens tillsyn över fastighetsmäklare. Utreda-
ren skall även överväga lämplig form för Fastighetsmäklarnäm-
ndens framtida organisation och finansiering i syfte att effektivisera
tillsynen.

Aktiv och effektiv tillsyn

För att säkerställa en aktiv, rättsäker och kostnadseffektiv tillsyn
skall vid översynen av tillsynen över fastighetsmäklare särskilt
följande frågor uppmärksammas.

- I vilken form och i vilken omfattning bör tillsynen bedrivas för
att säkerställa att fastighetsmäklarna följer fastighetsmäklarlagen
samt att god fastighetsmäklarsed uppnås.

- Hur Fastighetsmäklarnämnden skall tillse att fastighetsmäklarna
har en god utbildning genom att bl.a. bevaka och driva frågor som
rör utbildning, fortbildning samt vidareutbildning av fastighets-
mäklare.

- Hur skall Fastighetsmäklarnämnden tillse att tillsynsinsatserna i första hand inriktas på situationer där det finns störst risk för ekonomisk skada för konsumenten.
- Vilka kriterier bör gälla för urvalet av granskningsobjekt vid den egeninitierade tillsynen och hur skall en återkommande inspektion av registrerade fastighetsmäklare organiseras.
- Hur kan ett utökat samarbete med Rikspolisstyrelsen och skattemyndigheterna främjas, bl.a. när det gäller lämplighetsprövningen, så att god fastighetsmäklarsed uppnås och upprätthålls.
- Om det utöver den i budgetpropositionen för år 1999 föreslagna omorganisationen, behövs ytterligare åtgärder av organisatorisk karaktär som ger bättre förutsättningar för mål- och resultatstyrning samt uppföljning av verksamheten.
- Hur bör Fastighetsmäklarnämndens verksamhet organiseras avseende personal och resurser för att möjliggöra flexibilitet i tillsynen till låga kostnader.

För utredarens arbete gäller regeringens direktiv till samtliga kommittéer och särskilda utredare att pröva offentliga åtaganden (dir.1994:23), att redovisa regionalpolitiska konsekvenser av framlagda förslag (dir.1992:50), att redovisa jämställdhetspolitiska konsekvenser (dir.1994:121) och att redovisa konsekvenser för brottsligheten och det brottsförebyggande arbetet (dir.1996:49). De förslag som lämnas skall vidare vara i linje med regeringens målsättning med en från miljösynpunkt hållbar utveckling i samhället.

Redovisning av uppdraget

En redovisning skall lämnas senast den 15 mars 1999. För att utredaren skall kunna arbeta skyndsamt, bör företrädare för berörda myndigheter och organisationer knytas till utredningsarbetet.

En utgångspunkt för uppdraget är att förslagen skall finansieras inom ramen för befintliga resurser.

(Inrikesdepartementet)

Promemoria

**Utredningen för översyn av
Fastighetsmäklarnämndens tillsyn över
fastighetsmäklare**
(In 1998:09)

Minnesanteckningar från hearing den 16 februari 1999.

I hearingen deltog följande myndigheter och organisationer; Fastighetsmäklarnämnden, Fastighetsmäklarförbundet, Mäklarsamfundet, Svensk Fastighetsförmedling, FöreningsSparbanken Fastighetsbyrå, Villaägarnas Riksförbund, Länsrätten i Stockholms län, Konsumentverket, Ekobrottsmyndigheten, Riksskatteverket, Statskontoret samt Finansdepartementet (Konsumentenheten)

Hearingen leddes av Maria Renmyr, som presenterade utredningen och syftet med hearingen. Under hearingen diskuterades ett antal frågeställningar. Frågorna och huvuddragen av diskussionerna runt dem redovisas nedan.

Allmänna synpunkter på Fastighetsmäklarnämndens tillsynsverksamhet

Fastighetsmäklarförbundet (FMF): För mycket resurser används till anmälningsärenden och för lite till egeninitierad tillsyn i form av platsbesök. Tillsynen inriktas för mycket mot den enskilda mäklaren och för lite mot exempelvis ägarförhållanden, d.v.s. när kreditgivare äger mäklarföretagen. Detta kräver stora utredningar. Vidare är det ej bra att den goda fastighetsmäklarseden fastställs genom att enskilda mäklare provas av nämnden och får en varning eller till och med blir avregistrerade för ett handlande som först i och med beslutet blir känt såsom stridande mot god fastighetsmäklarsed. Mäklaren har inte haft någon möjlighet att veta hur han skulle ha betett sig. Speciellt är det 14 § i fastighetsmäklarlagen, mellanmansbegreppet, som ställer till problem. Nämnden kan också vara för konsumentinriktad i sin tillsyn. Det som har blivit bättre nu är att det har påbörjats ett samtal mellan nämnden och branschen vilket FMF är mycket nöjd med.

FöreningsSparbanken Fastighetsbyrå: Man kan se en ojämnheter i nämndens bedömningar. Det kan bli olika bedömningar trots att omständigheterna är liknande. Mäklaren kan bli varnad trots att han gjort vad han kan utifrån den information han har om vad som gäller.

Hanteringen av anmälningssärenden

Finns det invändningar mot att anmälningar inte automatiskt skall läggas upp som tillsynsärenden utan i stället betraktas som information till nämnden och att nämnden självständigt avgör detta?

Konsumentverket: Verket arbetar på det sättet med "snabbhandläggning" av anmälningar. Det har gjorts att verket kan koncentrera tillsynen till viktiga områden. Arbetssättet frigör resurser till en aktiv egentillsyn.

FMF: Det har varit irriterande för mäklarna att de får ett brev från nämnden när en anmälan har inkommit och att det sedan tar så lång tid innan nämnden fattar något beslut. Det vore bättre att utreda anmälningen först och sedan eventuellt gå vidare med de andra utredningar om mäklaren som nämnden gör. Vad gäller anonyma anmälningar så kan de betraktas som en rättssäkerhetsrisk som man därför mer eller mindre rutinemässigt borde kunna bortse i från. Dock utgör ett sådant synsätt en fara i dessa sammanhang då det i alla fall är mäklarna själva som har bäst koll på vad som händer i branschen men det skall mycket till innan man vill anmäla en kollega öppet. Om möjligheten till anonyma anmälningar inte finns kommer nämnden att gå miste om mycket information. Det är även svårt att få kunder att anmäla en mäklare om han måste skylta med namnet.

Överklaganden till länsrätten

Nästan alla beslut som innebär varning eller avregistrering överklagas till länsrätten. Hur ser länsrätten på de underlag som nämnden har, är utredningarna tillfredsställande, är det "rätt" fall som prövas, borde FMN ha hanterat ärendet annorlunda?

Länsrätten i Stockholm (LR): Dessa mål anses som svåra då det rör sig om svåra bevisfrågor och det enligt ett regeringsrättsavgörande måste "otvetydigt framgå...". Det är först i domstolen som nämnden och mäklaren får en partsställning och ombud kopplas in varför processföringen förbättras där. Länsrätten kan inte på rak arm svara på hur vanligt det är att FMNs beslut

ändras av domstolen. Ungefär 50 procent av de ärenden som inkommer till LR är överklagade av anmälaren. Han har dock ingen partsställning och kan inte överklaga varför dessa ärenden avskrivs.

FMF: Det är inte ovanligt att nämndens beslut ändras i domstolen. I princip alla domar som går FMN emot överklagas till Kammarrätten. En brist i nämndens hantering och som leder till överklaganden är att man inte har någon muntlig förhandling i nämnden. Särskilt gäller det i fall med svåra bevisfrågor. Det framgår inte heller alltid klart vad det är nämnden är ute efter. FMN har ofta att pröva svåra bevisfrågor. Man skulle få en annan uppfattning om man kunde höra mäklaren muntligt. Det förekommer också att mäklarens kunder använder FMN för att "utpressa" mäklaren. Man hotar med en anmälan till nämnden om mäklaren inte gör som man vill. Problemet som ligger till grund för ett sådant beteende är ofta att kunden känner sig "lurad" på pengar. Det skulle vara bra om det klarades vad nämnden kan pröva. Den nya möjligheten för konsumenterna att vända sig till ARN har bara gjort det krångligare. Det finns flera möjligheter att få en prövning hos en branschnämnd.

Mäklarsamfundet: Ett av problemen är att mäklaren inte har någon motpart i nämnden. Problemställningen klarnar i länsrätten och det blir då lättare att föra fram bevis till sitt försvar. Det framgår inte alltid klart vad som är problemet när ärendet behandlas i nämnden. Detta är en av förklaringarna till varför så många beslut överklagas till länsrätten. Det är en svår sits för mäklaren att konsumenten kan vända sig till ARN. Även om mäklaren skulle vilja gå med på kravet kan han inte göra det om försäkringsbolaget säger nej, eftersom mäklaren inte disponerar över försäkringen. Mäklaren blir då "hängd" genom ARN.

Svensk Fastighetsförmedling: Det är för stor spännvidd och för lätt att få en varning. Det finns risk att det går en inflation i varningar och att de ej får någon avskräckande verkan. Detta har att göra med hur man väljer ärenden. Nämnden har en tendens att arbeta med de lättare ärendena och med frågor av formell karaktär medan de mer svårutredda får vara.

Villaägarnas Riksförbund: Det är alltför långa handläggningstider såväl hos Fastighetsmäklarnämnden som hos LR, KamR och RegR. Detta är något man borde titta på.

Konsumentproblem

Utredningen har att titta på de områden där de ekonomiska riskerna är som störst för konsumenterna. Vad ser deltagarna som stora problem ur ett konsumentperspektiv?

FMF: Mellanmansbegreppet i 14 § fastighetsmäklarlagen, ställer till problem. Det är svårt att vara opartisk i ett förhållande där man skall sälja något. Detta skapar en misstänksamhet mot mäklaren.

Mäklarsamfundet: Opartiskheten är en gammal fråga som diskuterades redan i 1982 års utredning där man valde att följa den gamla rättstraditionen. Samfundet ser det inte som någon förbättring för konsumenterna om mäklaren blir partisk, däremot krävs stora informationsinsatser om de speciella förhållandena vid ett fastighetsköp eller en försäljning. Mäklarsamfundet ser inget behov av att ändra 14 §.

Konsumentverket: Ett problem är hur klausulerna utformas i köpekontraktet. Exempelvis så är det svårt för kunden att hinna besiktiga huset innan kontraktet skrivs och därför skrivs en hävningsklausul ofta in som säger att köparen har rätt att frånträda om besiktningsmannen hittar fel...o.s.v. Vad gäller då om man hittar saker som utgör stora risker, exempelvis risk för fuktskador? Villkoren är oklart utformad och det leder till att tvister uppstår.

Mäklarsamfundet: Det är svårt att skriva villkor som tillmötesgår bägge parter. Tanken är att besiktning skall ske innan köpet. Nu finns överlåtelseförsäkring. I Danmark har man en lag som tvingar till en besiktning innan en försäljning får ske.

Svensk Fastighetsförmedling: Vi vill att husen skall vara besiktigade innan de säljs.

FMF: I Danmark har man gått i från regeln om opartisk mellanman. En idé vore att köparen och säljaren delade på kostnaden för besiktningen. Försäkringen skjuter bara över ansvaret från köparen till säljaren.

Villaägarnas Riksförbund: Det är alltid farligt med villkor i kontrakt. Mäklaren borde verka för att få tillstånd en besiktning innan köpekontraktet skrivs.

Hur kan individtillsynen göras effektivare?

Hur kan FMN få kännedom om att det kan finnas anledning att granska en mäklare? Kan en rapporteringsskyldighet för försäkringsbolag om att ansvarsförsäkringen har aktualiserats vara en bra idé? Eller för kronofogdemyndigheten när en mäklare har restförd skulder över 100.000 kronor? Kan konsumentvägledarna med sin lokalkännedom utnyttjas bättre? Finns det utrymme för ett samarbete mellan nämnden och Ekobrottsmyndigheten respektive skattemyndigheten?

FMF: Det är farligt att ålägga försäkringsbolagen någon informationsplikt. Risken är då stor att mäklarna inte kommer att vilja utnyttja sina försäkringar. Konsumenterna då blir lidande och får svårare att få ersättning.

Mäklarsamfundet: Instämmer i FMFs åsikt

Svensk Fastighetsförmedling: Instämmer också i FMFs uppfattning, dock borde domstolarna kunna åläggas skyldighet att rapportera om sina domar, exempelvis om en mäklare blivit dömd för förskingring.

Mäklarsamfundet: Instämmer även i detta, dock med betoningen på att det endast skall gälla brottmål och inte civilmål.

FMN: Nämnden får, till skillnad mot tidigare, i dag endast domar som rör ekonomisk brottslighet, inte annan brottslighet såsom misshandel. Man försöker få en skyldighet för domstolarna att rapportera även sådana domar.

FMF: Det torde väl ändå röra sig om så få domar om exempelvis misshandel som mäklare är inblandade i så det vore försumbart och inget att odsla energi på.

Konsumentverket: Det borde gå bra att använda konsumentvägledarna i större utsträckning. De har god lokalkännedom och blir kontaktade i fastighetsförmedlingsärenden. Använd dem även för att sprida information om god fastighetsmäklarsed och eventuella allmänna råd.

Riksskatteverket: För att enkelt kunna få automatisk information ur RSVs register krävs ett speciellt register för fastighetsmäklare. Detta låter sig nog inte göras. Dock kan man hämta mycket information ur RSVs register när man arbetar med enskilda ärenden.

FMF: Att vara skuldsatt innebär inte att mäklaren är olämplig. FMN är för ensidigt inriktad på konsumenterna. Det är ett problem att FMN inte kan ingripa mot icke registrerade mäklare.

Ekobrottsmyndigheten: Från och med den 1 juli 1999 blir fastighetsmäklarna skyldiga att svara på frågor från finanspolisen vid undersökningar ang. penningtvätt. De behöver dock ej upplysa polisen om sådant de upptäcker. Detta rör inte mäklarens egna afärer.

Generella åtgärder för att göra tillsynen mer effektiv.

Finns det något behov av råd, anvisningar eller liknande från Fastighetsmäklarnämnden och skall dessa vara bindande eller av mer rådgivande art? Behövs det en ändring av fastighetsmäklarlagen? Kan man tänka sig striktare "administrativa rutiner" för mäklarna? I Norge har man exempelvis ett standarduppdragsavtal som alla mäklare måste fylla i.

Mäklarsamfundet: Det är viktigt att god mäklarsed inte uppfattas som kontroversiellt utan något som alla kan sluta upp bakom. Att diskussioner förs mellan myndigheten och mäklarna så att "övertäckningar" för mäklaren undviks. En större förståelse för myndigheten skulle uppnås på det sättet. Ytterst få mäklare skulle gå emot FMNs föreskrifter och chansa på att få rätt i högre instans. En fråga som borde redas ut i preventivt syfte är hur nära allierad en mäklare får vara med en bank eller ett försäkringsbolag.

FMF: Föreskrifter, råd och anvisningar samt lagändring behövs. Mäklaren vill följa reglerna. Att få en varning eller bli avregistrerad är ju närmast ett yrkesförbud och naturligtvis vill ingen mäklare råka ut för det. Men då krävs det att det på förhand är känt vilka regler som gäller. En närmare dialog mellan myndigheten och mäklarna skulle hjälpa till. En bättre kompetens hos kansliet efterlyses. Det går att se skillnad på de ärenden som föredragits av en hovrättsjurist och de andra.

Villaägarnas Riksförbud: Villaägarna, som ju är konsumenter, skall finnas representerade i FMN. Villaägarnas Riskförbud är representerad i ARN.

Mäklarsamfundet: Instämmer i Villaägarnas synpunkt. Nämnden är i dag alltför myndighetsbefolkad. Att få in konsument- och branschföreträdare i större utsträckning skulle vitalisera verksamheten.

Finansiering av myndigheten

Finns det synpunkter på en direktfinansiering av nämnden via avgifter i stället för att som i dag låta avgifterna gå direkt till statskassan och att nämnden får anslag.

FMF: Ser inget hinder för det förutsatt att avgifternas storlek blir de samma. De registrerade mäklarna vill inte vara med och finansiera tillsynen av de oregistrerade mäklarna, de som sysslar uteslutande med kommersiella fastigheter eller de som finns t.ex. på Internet. Risken vid höjda avgifter är att det blir få registrerade mäklare kvar som skall bära kostnaden.

Mäklarsamfundet: Det kommer säkert att krävas mer aktivitet mot de oregistrerade mäklarna. Där finns en stor fara för konsumenterna. Detta är dock något som måste finansieras via det allmänna och inte med avgifter. Mäklarna skall inte betala för städverksamhet.

Myndighetens organisation

Finns det åsikter om eller erfarenheter av att ha en mindre fast personalstyrka på nämnden som kompletteras med konsulter eller projektanställningar vid behov? Finns det någon myndighet som FMN skulle kunna samordnas med?

FMF: Det finns en fara i att låta konsultföretag o.dyl. "sälja in" sina tjänster. De vill då visa upp ett så bra resultat, kvantitativt, som möjligt.

Konsumentverket: Verket har arbetat med konsulter men har börjat att gå i från det och istället börjat arbeta i längre projekt. Då finns möjlighet att använda samma personer i nya projekt när det aktuella tar slut. Konsulter kostar mycket pengar och man tappar styrfart när nya personer skall sättas in.

Mäklarsamfundet: Det är viktigt att en tillsynsmyndighet har hög kompetens bland sina anställda. Man behöver också kontinuitet för att kunna bygga förtroenden. Det är svårt att se hur en så liten myndighet skulle kunna tjäna något på ett sådant arbetssätt, det måste ju ändå alltid finnas en kärna kvar som figurerar utåt i olika sammanhang. Att flytta från Kammarkollegiet till egna lokaler vore ändå ett steg i rätt riktning.

Maria Renmyr konstaterade avslutningsvis att utredningen har fått många idéer och har kunnat känna av hur utredningens idéer har mottagits. En del blev "dödade på plats" och andra överlevde!

KUNGL. BIBL.
1999 -04-09
STOCKHOLM

Statens offentliga utredningar 1999

Kronologisk förteckning

1. Nya förmånsrättsregler + Bilagor. Ju.
 2. Steriliseringsfrågan i Sverige 1935-1975. Ekonomisk ersättning. S.
 3. Yrkesfiskets konkurrenssituation. Jo.
 4. God sed i forskningen. U.
 5. Effektiva värme- och miljölösningar. N.
 6. Effektivare Totalförsvarsstöd i Östersjöområdet. Fö.
 7. Märk väl! Fi.
 8. Invandrarskap och medborgarskap. Demokratiutredningens skriftserie. Ju.
 9. Att slakta ett får i Guds namn. Om religionsfrihet och demokrati. Demokratiutredningens skriftserie. Ju.
 10. Rasism, nynazism och främlingskap. Demokratiutredningens skriftserie. Ju.
 11. Bör demokratin avnationaliseras? Demokratiutredningens skriftserie. Ju.
 12. Elektronisk demokrati. Demokratiutredningens skriftserie. Ju.
 13. Etik och demokratisk statskonst. Demokratiutredningens skriftserie. Ju.
 14. Den framtida kommersiella lokalradion. Ku.
 15. Nytt system för prövning av hyres- och arrendemål. Ju.
 16. Ökad rättssäkerhet i asylärenden. UD.
 17. Garantipension och Bosättningsställag för personer födda år 1937 eller tidigare. S.
 18. Frågor till det industriella samhället. Ku.
 19. Artikel 7 i EG:s varumärkesdirektiv. Ändringar i varumärkeslagen. Ju.
 20. Sverige och judarnas tillgångar. UD.
 21. Lindqvists nia – nio vägar att utveckla bemötandet av personer med funktionshinder. S.
 22. Den skyddade provinsen. En essä om demokratins värde och värdighet. Demokratiutredningens skriftserie. Ju.
 23. Utveckling av mänskliga resurser i arbetslivet. Förslag till inriktning av nya mål 3 inom EG:s strukturfonder. N.
 24. EG:s strukturstöd. Ny organisation för de geografiskt avgränsade strukturfondsprogrammen. N.
 25. Samerna – ett ursprungsfolk i Sverige.
 26. Införsel av beskattade varor. Fi.
 27. Delta – Utredningen om deltidsarbete, tillfälliga jobb och arbetslöshetsersättningen. N.
 28. Kontantmetod för småföretagare. Fi.
 29. Internationell konflikthantering – att förbereda sig tillsammans. Fö.
 30. Yttrandefriheten och konkurrensen – Förslag till mediekoncentrationslag. m. m. Ku.
 31. Tillsyn över advokater m. m. Ju.
 32. Utvecklingssamarbete på rättsområdet. Ju.
 33. Bo tryggt – Betala rätt. Särskilda boendeformer för äldre samt avgifter för äldre- och handikappomsorg. S.
 34. Svenskt medborgarskap. Ku.
 35. Fastighetsmäklarnämnden – effektivare tillsyn. Fi.
-

Statens offentliga utredningar 1999

Systematisk förteckning

Justitiedepartementet

- Nya förmånsrättsregler + Bilagor. [1]
Invandrarskap och medborgarskap. Demokrati-
utredningens skriftserie. [8]
Att slakta ett får i Guds namn. Om religionsfrihet och
demokrati. Demokratiutredningens skriftserie. [9]
Rasism, nynazism och främlingskap.
Demokratiutredningens skriftserie. [10]
Bör demokratin avnationaliseras?
Demokratiutredningens skriftserie. [11]
Elektronisk demokrati. Demokratiutredningens
skriftserie. [12]
Etik och demokratisk statskonst.
Demokratiutredningens skriftserie. [13]
Nytt system för prövning av hyres- och arrendemål. [15]
Artikel 7 i EG:s varumärkesdirektiv.
Ändringar i varumärkeslagen. [19]
Den skyddade provinsen. En essä om demokratins
värde och värdighet. Demokratiutredningens skriftserie
[22]
Tillsyn över advokater m. m. [31]
Utvecklingssamarbete på rättsområdet. [32]

Utrikesdepartementet

- Ökad rättssäkerhet i asylärenden. [16]
Sverige och judarnas tillgångar. [20]

Försvarsdepartementet

- Effektivare Totalförsvarsstöd i Östersjöområdet. [6]
Internationell konflikthantering – att förbereda sig
tillsammans. [29]

Socialdepartementet

- Steriliseringsfrågan i Sverige 1935-1975. Ekonomisk
ersättning. [2]
Garantipension och Bosättningstillägg för personer
födda år 1937 eller tidigare. [17]
Lindqvists nia – nio vägar att utveckla bemötandet av
personer med funktionshinder. [21]
Bo tryggt – Betala rätt. Särskilda boendeformer för äldre
samt avgifter för äldre- och handikappomsorg. [33]

Finansdepartementet

- Märk väl! [7]
Införsel av beskattade varor. [26]
Kontantmetod för småföretagare. [28]
Fastighetsmäklarnämnden – effektivare tillsyn. [35]

Utbildningsdepartementet

- God sed i forskningen. [4]

Jordbruksdepartementet

- Yrkesfiskets konkurrenssituation. [3]
Samerna – ett ursprungsfolk i Sverige. [25]

Kulturdepartementet

- Den framtida kommersiella lokalradion. [14]
Frågor till det industriella samhället. [18]
Yttrandefriheten och konkurrensen – Förslag till
mediekoncentrationslag m. m. [30]
Svenskt medborgarskap. [34]

Näringsdepartementet

- Effektiva värme- och miljölösningar. [5]
Utveckling av mänskliga resurser i arbetslivet. Förslag
till inriktning av nya mål 3 inom EG:s strukturfonder.
[23]
EG:s strukturstöd. Ny organisation för de geografiskt
avgränsade strukturfondsprogrammen. [24]
Delta – Utredningen om deltidsarbete, tillfälliga jobb
och arbetslöshetsersättning. [27]



fakta info direkt

Tel 08-587 671 00. Fax 08-587 671 71.

Box 6430. 113 82 Stockholm.

order@faktainfo.se www.faktainfo.se

ISBN 91-7610-949-6
ISSN 0375-250X