Fastighetsmäklarinspektionen
TRYGG FASTIGHETSFÖRMEDLING

Hyresförmedling
- En kartläggning

Innehållsförteckning

1. Granskningen 3

2. Bakgrund 3

2.1 Vilka omfattas av lagen? 4

2.2 Branschen med olika delbranscher 6

3. Tillämpliga regler i FML för hyresförmedling 6

3.1 Personligt uppdrag 7

3.2 Opartisk mellanman 7

3.3 Deponering av medel 8

3.4 Journal 9

3.5 Budgivning och budgivningslista 9

3.6 Kontroll av förfoganderätt 10

3.7 Bevarande av handlingar 11

3.8 Förbudsreglerna 11

3.9 Penningtvätt 13

4. Avslutande kommentar 15

1. Granskningen

Den 15 mars 2023 beslutade Fastighetsmäklarinspektionen att inleda en tematisk granskning om hyresförmedling för att undersöka hur den hyresförmedling som numera omfattas av FML[1] bedrivs samt att identifiera eventuella tillämpningsproblem med lagstiftningen. Vidare var syftet att granska företagens och hyresförmedlarnas kunskap om och tillämpning av PTL[2]. Ett ytterligare syfte med granskningen var att öka kunskapen om branschen och den sedvänja som finns etablerad.

Under insatsens gång har vi genomfört en enkät där både enskilda hyresförmedlare och hyresförmedlingsföretag har fått besvara ett antal frågor om tillämpningen av reglerna i FML för deras bransch. Vidare har två branschmöten skett med aktörer som förmedlar kommersiella respektive privata hyresrätter.

Insatsen har dessutom resulterat i en skrivelse om hyresförmedling i relation till FML, som en del av en hemställan om översyn av fastighetsmäklarlagen den 17 maj 2024. FMI anser att reglerna för hyresförmedling bör ses över och att det bör övervägas om de bestämmelser som ska vara tillämpliga på sådan verksamhet ska finnas i ett eget kapitel i fastighetsmäklarlagen eller eventuellt i en egen lag.

2. Bakgrund

FML är en närings- och civilrättslig lagstiftning där de förfaranden som beskrivs och den terminologi som används är anpassad efter fastighetsmäklarbranschen. Förmedling av fastigheter och bostadsrätter domineras av förmedling av objekt till och från privatpersoner. FML är därmed som utgångspunkt en konsumentskyddande lagstiftning. Sådan hyresförmedling som omfattas av FML avser dock förmedling av kommersiella hyreslokaler i större utsträckning.[3]

Vid en lagändring år 2003 infördes registreringskategorin ”hyresförmedling” eftersom det fanns ett behov av ökad samhällskontroll och förbättrat konsumentskydd vid yrkesmässig förmedling av hyresrätter. Kategorin omfattade därmed förmedling av hyresrätter för privat bruk, med vissa undantag.[4] I den nya FML från 2021 omfattas även förmedling av

[1] Fastighetsmäklarlagen (2021:516).
[2] Lag (2017:630) om åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism.
[3] För att lättare kunna särskilja hyresförmedling av hyreslokaler mellan företag respektive hyresförmedling av hyresobjekt där part- eller parter är konsument, används ibland ”kommersiell förmedling” respektive ”privat förmedling”, även om båda kategorierna av förmedling mer eller mindre är av kommersiell natur.
[4] Prop. 2002/03:71 s. 10.

kommersiella hyreslokaler av registreringsplikt och tillsyn, dock endast för sådana förmedlingar där det månatliga hyresbeloppet överstiger tröskelvärdet 10 000 euro. Det primära syftet med införandet av kategorin ”särskild registrering för hyresförmedling” var att beivra penningtvätt för sådana hyreslokaler där höga hyresbelopp omsätts. I de aktuella förarbetena framkommer inte om beivrandet av penningtvätt är den enda anledningen till lagändringen, men gränsdragningssvårigheter och effektivitet i tillsynen nämns.[5] Det finns dock indikationer i tidigare förarbeten på ett allmänt behov av samhällskontroll av kommersiell förmedling.[6]

Redan år 2003 övervägdes att införa en helt ny lag för hyresförmedling, med anledning av skillnaderna mellan fastighets- och hyresförmedling. Som skäl för att i stället införa hyresförmedling i FML uttalades bland annat att båda verksamheterna avser bostäder och att det kunde antas att flera redan registrerade fastighetsmäklare kommer att utvidga sin verksamhet till förmedling av hyresrätter.[7]

2.1 Vilka omfattas av lagen?

I 2 kap. 5 § FML definieras respektive registreringskategori, där registrering av en fastighetsmäklare eller ett fastighetsmäklarföretag ska ske i någon av kategorierna registrering för hyresförmedling, särskild registrering för hyresförmedling eller fullständig registrering.

Därefter följer angivelse av vilka typer av objekt som en mäklare/förmedlare får förmedla enligt 2 kap. 6 § FML, där det anges att registrering i kategorin *hyresförmedling* ger mäklaren rätt att förmedla hyresrätter med en månadshyra som understiger ett belopp motsvarande 10 000 euro. I samma lagrum framgår även att *särskild registrering för hyresförmedling* ger mäklaren rätt att förmedla hyresrätter oavsett månadshyrans belopp. Slutligen framgår att *fullständig registrering* ger mäklaren rätt att förmedla all den i lagen angivna egendomen, såsom hyresrätter.

Enligt den nuvarande utformningen av FML ska både fastighetsmäklare och fastighetsmäklarföretag vara registrerade hos FMI. I 1 kap. 2 § definieras att en fysisk person som bedriver yrkesmässig förmedling av även hyresrätter är en fastighetsmäklare samt att en juridisk person i vilken en eller flera fastighetsmäklare bedriver sådan verksamhet som anges ovan är ett fastighetsmäklarföretag. I det följande används dock begreppen

[5] Prop. 2020/21:119 s. 35.
[6] Prop. 2002/03:71 s. 10 och prop. 2010/11:15 s. 20 f.
[7] Prop. 2002/03:71 s. 11 f.

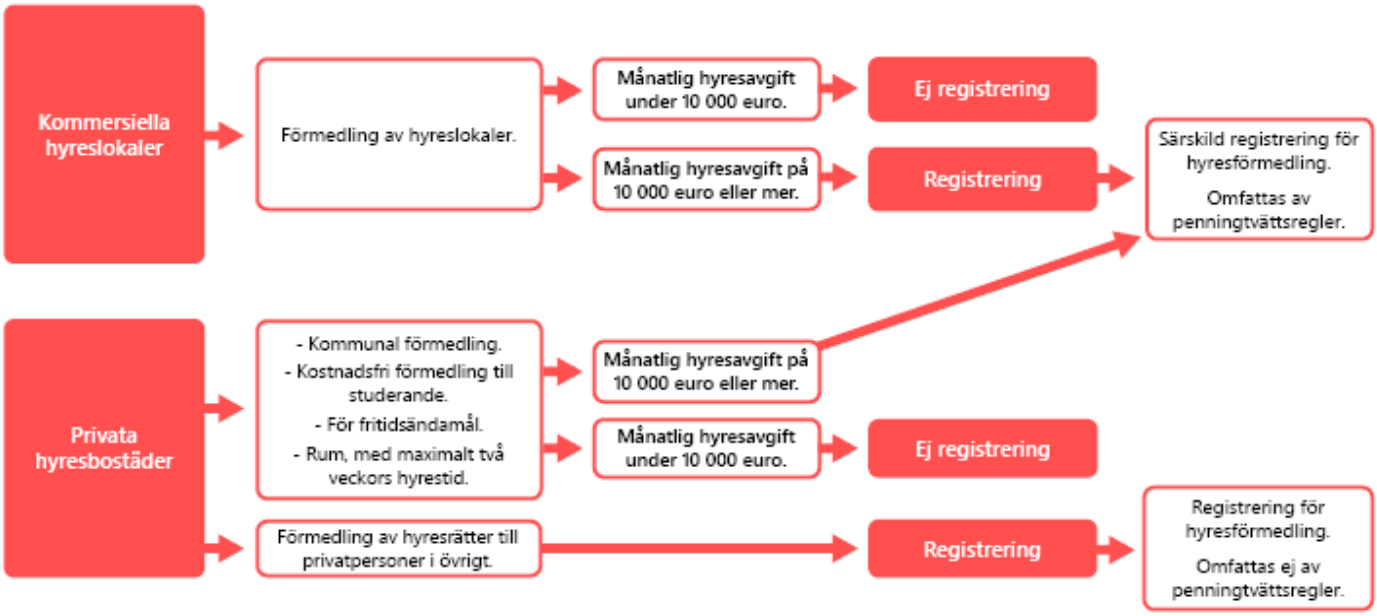
”hyresförmedlare” och ”hyresförmedlarföretag” för att lättare kunna särskilja dessa från resterande fastighetsmäklare.

Av 2 kap. 2 § FML framgår följande undantag från registreringsskyldigheten.

> Registreringsskyldigheten enligt 1 § gäller inte fastighetsmäklare som enbart bedriver förmedling av hyresrätter med en månadshyra som understiger ett belopp motsvarande 10 000 euro och det är fråga om
>
> 1. kommunal förmedling av hyresrätter,
> 2. kostnadsfri förmedling av hyresrätter till studerande,
> 3. förmedling av hyresrätter för fritidsändamål,
> 4. förmedling av hyresrätter till lokaler, eller
> 5. förmedling av hyresrätter till rum där hyrestiden uppgår till högst två veckor.

Regeln kan sammanfattas att så länge ingen av de hyresrätter som en enskild hyresförmedlare förmedlar har en månadshyra på 10 000 euro eller mer, behöver denne inte vara registrerad om denne endast ska ägna sig åt verksamhet enligt undantagen i punkterna. Förekommer således förmedlingar av exempelvis kommersiella hyreslokaler där det månatliga hyresbeloppet motsvarar/överstiger 10 000 euro, ska hyresförmedlaren jämte hyresförmedlarföretaget vara registrerade.

Följande illustration beskriver hur 2 kap. 2 § FML ska tolkas:



2.2 Branschen med olika delbranscher

Hyresförmedlingsbranschen är inte en homogen grupp, utan utgörs av olika delbranscher med olika arbetsmetoder och sedvänjor. Utöver de vanligaste delbranscherna, rena förmedlingar av kommersiella hyreslokaler och privata hyresbostäder, har även följande fenomen uppmärksammats.

2.2.1 Företagsförmedlare

Det förekommer att hyresrätter till kommersiella lokaler förmedlas som en del av en företagsöverlåtelse. Tillvägagångssättet kan förekomma hos dem som benämner sig som ”företagsförmedlare” och hos aktörer som bedriver ”lokalförmedling”. Den gemensamma nämnaren – och det som avgör om de omfattas av registreringsskyldighet enl. FML – är att det bedrivs förmedling av företagsinkråm där det ingår en lokalhyresrätt med en månadshyra som minst uppgår till ett belopp motsvarande 10 000 euro.

2.2.2 Relocation

I flera enkätsvar och under ett branschmöte har affärsupplägget ”relocation” nämnts, med vilket förstås en tjänst som inte bara omfattar förmedling av en hyresbostad, utan även tjänster avseende flytt, städ, uppehållstillstånd, mobilabonnemang, elavtal etc. Uppdragsgivaren – alltså hyresförmedlarens avtalspart – är normalt det arbetsgivarföretag som vill få en arbetstagare att bosätta sig och arbeta i Sverige.

3. Tillämpliga regler i FML för hyresförmedling

Av 1 kap. 3 § andra stycket FML framgår att många av FML:s bestämmelser såsom tillhandahållande av objektsbeskrivning och boendekostnadskalkyl inte är tillämpliga vid hyresförmedling.[8] I första stycket framgår att det som föreskrivs om fastigheter ska tillämpas på hyresrätter. På så sätt är samtliga resterande bestämmelser i FML tillämpliga för hyresförmedling som en utgångspunkt.

[8] De undantagna bestämmelserna är: krav på att tillhandahålla en objektbeskrivning för fastighet i 3 kap. 14 §, krav på att tillhandahålla en objektbeskrivning för bostadsrätt i 3 kap. 15 §, krav på att tillhandahålla en boendekostnadskalkyl i 3 kap. 16 §, om upplysning om eventuell rätt till ersättning efter uppdragstiden i 3 kap. 21 §, om provision som ersättningsform i 3 kap. 22 § första stycket och om förutsättningar för provision i 3 kap. 23 §.

3.1 Personligt uppdrag

Som framgår av 3 kap. 3 § FML är uppdragsavtalet personligt, dvs det är den enskilde mäklaren som ikläder sig rättigheter och skyldigheter. Av 3 kap. 2 § FML bekräftas motsatsvis att mäklarföretaget inte får vara part i uppdragsavtalet. Det är den enskilde mäklaren som bär ansvaret för utförandet av respektive uppdrag, och det ställs också krav på ansvarsförsäkring enligt 2 kap. 8 § 3 p. FML.

Av både branschmöte och enkät framkommer att de enskilda hyresförmedlarna av kommersiella objekt i regel inte tecknar uppdragsavtalet personligen. Av enkätsvaren framkommer att det vid förmedling av privata hyresobjekt i regel upprättas skriftliga uppdragsavtal, där företaget är avtalspart men en hyresförmedlare antingen är angiven som personligt ansvarig i avtalet eller där information om en ”kontaktperson” ges på annat sätt. Det har dock angetts att information om en personligt ansvarig lämnas till uppdragsgivaren först vid kontraktsskrivningen, alltså inte vid uppdragets ingående. Från branschmötet med förmedlare av privata hyresrätter bekräftas att företaget generellt sett är avtalspart i uppdraget, men att en kontaktperson anges.

Det finns alltså en diskrepans mellan rådande tillämpning av FML och åtminstone den del av branschen som förmedlar kommersiella hyreslokaler. Enligt gällande rätt accepteras förvisso att det är företaget som tecknar uppdragsavtalet, men i sådana fall ska en anvisning ske till den som är personligt ansvarig, det vill säga den enskilde hyresförmedlaren. Av enkätsvar framgår att det förekommer att angivelse varken sker i uppdragsavtalet eller på annat sätt. I enkätsvar har angetts att de enskilda hyresförmedlarna inte anses ha ett personligt ansvar och att det juridiska ansvaret ligger hos företaget. På branschmötet framfördes att hyresförmedlarföretagen har ansvarsförsäkringar avseende höga belopp, vilket enskilda medarbetare inte vill vara personligt ansvariga för.

3.2 Opartisk mellanman

Av 3 kap. 1 § andra stycket FML framgår att mäklare ska tillvarata både säljarens och köparens intresse. Inom ramen för de krav som god fastighetsmäklarsed ställer ska mäklaren särskilt beakta uppdragsgivarens ekonomiska intressen. De som förmedlar hyresrätter faller inom begreppet *mäklare* i FML och det som föreskrivs om säljare tillämpas på den som upplåter nyttjanderätten och att det som föreskrivs om köpare tillämpas på motparten, det vill säga hyresvärd respektive hyresgäst.

I enkäten uppgav endast 38,5 % av de deltagande hyresförmedlarna att de ser sig själva som opartiska mellanmän, framför rollen som särskild rådgivare åt en av parterna. För de som förmedlar kommersiella hyreslokaler är tendensen i stället att man anser sig som rådgivare åt sin uppdragsgivare, beroende på om detta är fastighetsägare eller hyresgäst. Av det ringa som framkommit om förmedling av privata hyresrätter är tendensen dock att man anser sig som opartisk mellanman.

Den aktuella bestämmelsen är generellt hållen, vilket även för fastighetsmäklarverksamheten ger upphov till frågor om hur den ska tillämpas. Rollen som opartisk mellanman är dock förhållandevis accepterad och inarbetad i fastighetsmäklarbranschen. Med beaktande av svaren kan det anas att innebörden av begreppet ”opartisk mellanman” är relativt okänd i hyresförmedlingsbranschen, i vart fall i relation till lagkravet i FML. En betydande del av hyresförmedlingsbranschen av kommersiella lokaler verkar bestå av internationella bolag, vilket kan förklara varför konceptet med ”opartisk mellanman” kan vara främmande för den delbranschen. I sammanhanget kan exempelvis nämnas den brittiska solicitormodellen, där varje part företräder sig själv eller anlitar någon som tillvaratar dennes intresse. En ”estate agent” är således i princip ett ombud för säljaren.[9]

Med tanke på hur registreringskraven utformats bör den hyresförmedling som omfattas av FMI:s tillsyn vara förhållandevis liten, i jämförelse med hyresförmedlingsbranschen i stort. För den förmedling av kommersiella hyreslokaler med höga hyresbelopp som omfattas av FMI:s tillsyn har det från branschen ifrågasatts om det finns ett behov av opartiska hyresförmedlare, som tillgodoser båda parter. Det har bland annat uttryckts att förmedlingarna avser jämbördiga kommersiella avtalsparter. Frågan som kvarstår är om behovet av samhällskontroll av denna delbransch motiverar att varje hyresförmedlare ska behandla både fastighetsägare och hyresgäst opartiskt, med undantag för beaktandet av uppdragsgivarens ekonomiska intressen. Det finns uppenbarligen en diskrepans mellan lagstiftningen och hyresförmedlingsverksamheten i denna del. FMI vill emellertid erinra om att såsom lagen är utformad idag omfattas samtliga registrerade hyresförmedlare av kravet på opartiskhet.

3.3 Deponering av medel

Enl. 3 kap. 4 § FML ska mäklare snarast överlämna deponerad handpenning till säljaren, om det inte har avtalats om annat. Vidare ska ett depositionsavtal upprättas skriftligen och skrivas under av parterna. Vid överlåtelse av fastighet/bostadsrätt är det som känt vanligt att köparen till säljaren erlägger en handpenning såsom en delbetalning av köpeskillingen.

[9] Modellen beskrivs i Ola Jingryd, Fastighetsförmedling, 2023, uppl. 7:1 s. 53.

Det vanliga förfarandet är vidare att handpenningen överförs till mäklarens klientmedelskonto.

Inspektionen har genom enkät och branschmöte funnit att det är ovanligt att medel deponeras hos hyresförmedlare. För majoriteten av branschen av kommersiella hyreslokaler sker deponering inte alls. Det är sällsynt vid förmedling av privata hyresrätter. Endast när hyresrätter är en del av företagsöverlåtelser, ter det sig naturligt att deponera en handpenning vid kontraktsskrivning, i likhet med fastighets- och bostadsrättsöverlåtelser. På så sätt är regeln rent praktiskt tillämplig på en förhållandevis liten del av den hyresförmedling som sker, varför det ifrågasätts om hyresförmedlare ska omfattas av regeln.

3.4 Journal

Av 3 kap. 18 § FML framgår bl.a. att mäklare ska föra anteckningar över förmedlingsuppdraget samt överlämna en sådan journal till parterna när uppdraget slutförts.

De enskilda hyresförmedlarna tillfrågades vilka typer av dokument som kan tänkas upprättas inom ramen för ett uppdrag, där journal fanns som svarsalternativ. Endast 7,3 % av de deltagande angav ”journal”. Vidare visar enkätsvaren att de flesta inte heller lämnar ut vare sig journal eller budgivningslista vid avslutat uppdrag.

Det är i viss mån möjligt att avtala bort skyldigheten att upprätta en journal om avtalsparterna inte är privatpersoner, men inte i förhållande till FMI som tillsynsmyndighet. Därför måste en journal ändå i praktiken alltid föras – i vart fall för de förmedlingar av hyreslokal som överstiger tröskelvärdet och förmedlingar av sådana hyresbostäder som inte är undantagna. För det fall en anmälan inkommer till FMI avseende en sådan förmedling och journal saknas, finns det förvisso grund att meddela påföljd för förseelsen att inte föra journal, men det blir betydligt svårare att utreda resterande åtgärder som vidtagits. Vad avser tillsyn av hyresförmedling av privata hyresrätter är det inte tillfredställande om utredningarna blir bristfälliga för att journal saknas, då det till exempel bör vara av intresse på vilket sätt hyresförmedlaren uppfyllt sin rådgivnings- och upplysningsskyldighet mot hyresgästen. Där riskerar den konsumentskyddande tillsynen att bli uddlös.

3.5 Budgivning och budgivningslista

I 3 kap. 18 § FML framgår att mäklare ska upprätta en förteckning över de anbud som lämnas på fastigheten med angivande av anbudsgivarens namn, kontaktuppgifter, det belopp som bjudits och tidpunkt för när anbudet lämnades samt villkor för anbudet (budgivningslista). Också denna handling

ska överlämnas till parterna när uppdraget slutförts. I övrigt är budgivningsförfarandet inte reglerat i FML, vilket enligt inspektionens bedömning utgör en osäkerhet för fastighetsmäklarbranschen i stort, vad avser exempelvis falska bud genom bulvan.

Budgivning förekommer generellt inte vid hyresförmedlingar. Endast 2,9 % av deltagarna i enkäten svarade att budgivningslista normalt kan tänkas upprättas i ett förmedlingsuppdrag, vilket är en tydlig indikation på hur ovanligt det är med budgivning för hyresförmedlingsbranschen. De 2,9 % motsvarar två deltagare som båda har svarat jakande på att de mestadels förmedlar kommersiella hyreslokaler som en del av en företagsöverlåtelse. Enkätsvaren bekräftar det som framkom på branschmötena att budgivning generellt sett inte förekommer.

Inspektionens bedömning är att regeln om budgivningslista är praktiskt tillämplig för de hyresförmedlare som överlåter företagsinkråm med hyreslokal överstigande tröskelvärdet. För den resterande hyresförmedlingen – alltså majoriteten av kommersiella lokaler och privata bostäder – bör det övervägas om regler om budgivning överhuvudtaget är relevanta.

3.6 Kontroll av förfoganderätt

Enligt 3 kap. 13 § FML ska mäklare kontrollera vem som har rätt att förfoga över fastigheten och vilka inteckningar, servitut och andra rättigheter som belastar den. Även vid hyresförmedling måste ske en kontroll om vem som har rätt att förfoga över objektet, men i praktiken är det inte fråga om någon kontroll av om objektet belastas av några rättigheter.[10] En generell utgångspunkt vid förmedling av hyresrätter är därmed att förfoganderätten ska kontrolleras, vilket i praktiken torde innebära att fastighetsregisterutdrag eller hyresavtalet granskas för att säkerställa att uppdragsgivaren har äganderätt eller nyttjanderätt, beroende på om uppdragsgivaren är fastighetsägare eller förstahandshyresgäst.

De enskilda hyresförmedlarna fick i enkäten frågan ”Görs det normalt sett en kontroll av förfoganderätten av hyresobjektet under förmedlingsuppdraget?”, där 56,6 % av de deltagande angav ”nej”. Deltagandet av hyresförmedlare som endast förmedlar privata hyresrätter var förhållandevis lågt i enkäten. Det är därmed svårt att dra några slutsatser om hur den delbranschen förhåller sig till kontroll av förfoganderätt, bortsett från att kontroller görs för relocationbranschen. För förmedling av kommersiella hyresobjekt noteras att en majoritet normalt sett inte kontrollerar förfoganderätten. Av de som gör

[10] Prop. 1983/84:16 s. 39.

förfoganderättskontroller finns inte ett enhetligt tillvägagångssätt, men det hänvisas till kontroller av olika handlingar såsom fastighetsregisterutdrag, hyresavtal och registreringsbevis.

Enligt inspektionens uppfattning utgör fastighetsregisterutdrag och hyresavtal de handlingar som är viktigast att kontrollera, för att i ett första skede ta reda på om den som vill hyra ut ett objekt har förfoganderätt. Med beaktande av alla de olika delbranscher – med olika partsförhållanden – som finns, kan det dock finnas utrymme för viss nyansering i tillämpningen av regeln. Vid företagsförmedling där hyreslokal ingår, bör därmed krävas att fastighetsägares äganderätt kontrolleras i fastighetsregisterutdrag samt att förfoganderätten kontrolleras i hyresavtalet för den hyresgäst som vill överlåta hyresrätten som en del av inkråmet. Det kan även vara aktuellt med tillstånd från fastighetsägare/förvaltare.

För förmedling av privata hyresrätter är det självklart att regeln är tillämplig eftersom privata hyresgäster annars kan riskera att erhålla ett hyresavtal där hyresvärden eller förstahandshyresgästen inte har förfoganderätt. Vad avser andrahandsupplåtelser bör det därför vara viktigt att det kontrolleras att förstahandshyresgästen har tillstånd att hyra ut i andra hand.

3.7 Bevarande av handlingar

Enl. 3 kap. 19 § FML ska mäklare förvara kopior av de handlingar som hör till förmedlingsverksamheten hos mäklarföretaget.

I enkäten till de enskilda hyresförmedlarna har 68,1 % av de deltagande svarat jakande på frågan om kopior av handlingar som hör till förmedlingsverksamheten förvaras hos mäklarföretaget.

Regelefterlevnaden för hyresförmedling generellt är således relativt god. Både för hyresförmedling av kommersiella objekt inom och utom företagsöverlåtelse finns dock en andel som inte bevarar handlingar enligt den lagstadgade skyldigheten. På samma vis som journalen är bevarandet av handlingar särskilt viktigt för att FMI:s tillsyn ska bli effektiv, även vad gäller hyresförmedling.

3.8 Förbudsreglerna

I FML finns flertalet förbudsregler som lagtekniskt även omfattar hyresförmedling. Det rör sig om förbud mot köp i anslutning till förmedlingsuppdraget (självinträde), förbud mot handel med fastigheter,

förbud mot närståendeförmedling, förbud mot förtroenderubbande verksamhet och förbud mot att uppträda som ombud.[11]

I enkäten ställdes frågan om de deltagande såg några problem med tillämpningen av förbudsreglerna vid hyresförmedling, där hela 92.3 % angav ”nej”. Det ska dock beaktas att frågeställningen är generell.

Överlag saknas anvisningar om hur förbudsreglerna ska tillämpas på just hyresförmedling. För det första finns det lagtekniska oklarheter om hur bestämmelserna ska läsas, exempelvis om förbudet mot självinträde innefattar förbud för hyresförmedlaren att träda in som hyresgäst i en förmedling. För det andra uppkommer frågor om hur reglerna ska tillämpas i praktiken.

På branschmötena diskuterades en del av relevans, såsom problematiken med vissa kommersiella hyreslokaler. I sammanhanget nämndes ett upplägg med ett förvaltningsavtal/fullmakt från fastighetsägare om att förmedla lokaler, men som även innefattar att förmedlingsföretaget får hyra lokal av fastighetsägaren. I sammanhanget anser man sig som fastighetsägarens representant. Upplägget kan aktualisera flera förbudsregler såsom förtroenderubbande verksamhet, ombud och självinträde, beroende på omständigheterna i det enskilda fallet. Det uppstår frågor om hyresförmedlaren är en oberoende part från uppdragsgivaren, vilket utgör sådan registreringspliktig verksamhet som omfattas av FML och förbudsreglerna. Om en hyresförmedlare i stället intar en ställning som en del av uppdragsgivaren, genom att ingå i dennes verksamhet på olika sätt, kan detta utgöra ett avsteg från ett sådant trepartsförhållande som föreligger vid förmedlingsverksamhet, varför det i sådana fall inte omfattas av FML och förbudsreglerna vad avser FMI:s tillsyn. Varje fall måste dock bedömas för sig.

Ett annat exempel är relocationbranschen där det har förtydligats att man ofta har samarbetspartners såsom flyttjänst. Det förtydligas dock att samarbetet inte innefattar någon ersättning mellan hyresförmedlaren och flyttfirman. Som framgår av andra stycket i förbudsregeln beaktas bland annat ersättningens storlek vid bedömningen om en verksamhet är förtroenderubbande. Om ersättning inte utgår utgör upplägget med samarbetspartners ovan inte förtroenderubbande verksamhet i det avseendet. Ersättningen är dock inte den enda bedömningsgrunden för om en verksamhet ska anses som förtroenderubbande. Den kan anses vara det också utifrån arten och omfattningen. Även i detta sammanhang måste varje fall bedömas för sig.

[11] Se 3 kap. 6 – 11 §§ FML

Det kan inte särskiljas att regeln om *närståendeförmedling* skulle vara svårtillämpad just för hyresförmedling. På samma sätt som vid förmedling av fastigheter bör till exempel en hyresförmedlare förstå att dennes syster inte ska vara uppdragsgivare, eller den som får hyra bostaden för förmedlingen. Tillämpningen kan emellertid vara mer komplex vid frågor om förmedling till och från kollegor i olika företagskonstellationer.

De generella förbudsreglerna om handel, förtroenderubbande verksamhet, självinträde och ombud är sammanlänkande på så sätt att de beskriver hur aktörer som omfattas av FML generellt ska framstå – som opartiska. Frågor om hur de olika förbuden blir tillämpliga i praktiken för delbranscherna av hyresförmedling har alltså ett samband med tidigare problematisering om opartiska mellanmän.

3.9 Penningtvätt

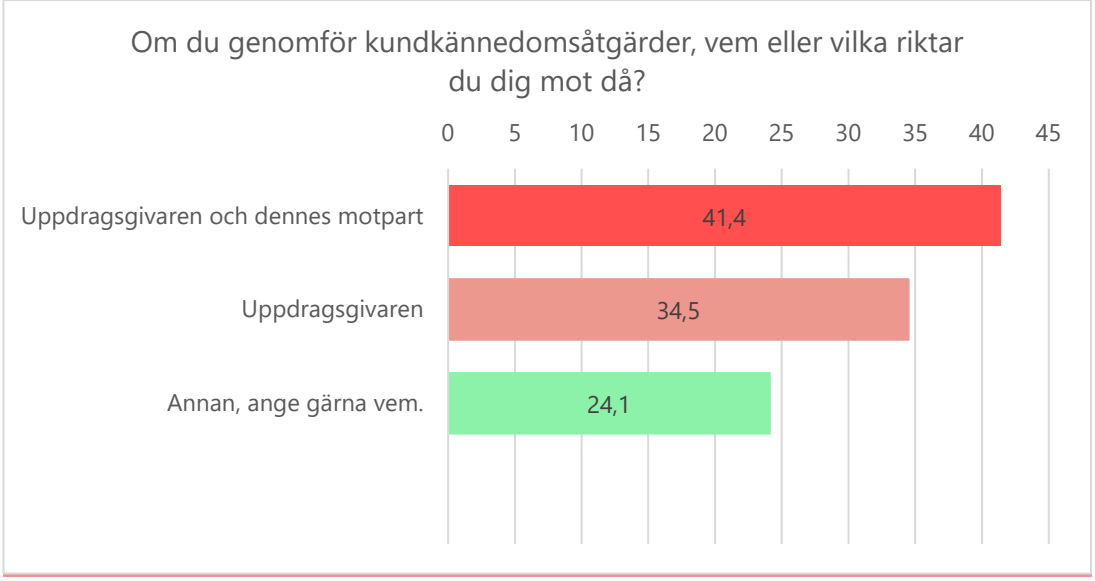
Av 4 kap. 1 § FML framgår att FMI:s tillsyn även omfattar att verksamheten bedrivs enligt reglerna i PTL. Enligt 1 kap. 2 § p. 14 PTL omfattas fysiska personer och företag med särskild registrering för hyresförmedling eller fullständig registrering av lagen såsom verksamhetsutövare.

Enligt PTL ska verksamhetsutövare bland annat göra en allmän riskbedömning av verksamheten samt ha dokumenterade rutiner och riktlinjer avseende åtgärder om bland annat kundkännedom. När en hyresförmedlare (fysisk person) driver sin verksamhet som *anställd* hos en juridisk person, övergår flera av de skyldigheter som angetts ovan från hyresförmedlaren till företaget som därefter ansvarar för det mesta av det som angetts ovan. Hyresförmedlaren ansvarar dock alltid för kontakterna med kunden, det vill säga kundens riskprofil/riskbedömningen av kunden samt för utförandet av kundkännedomsåtgärderna.
Kundkännedomståtgärder som ska vidtas är följande:

- *Identifiering* av kunden och *kontroll av kundens identitet*. Företräds kunden av någon ska även den personens identitet och behörighet att företräda kunden kontrolleras.
- En utredning av om kunden har en *verklig huvudman* ska göras, om så är fallet ska dess identitet kontrolleras.
- En bedömning av om kunden eller kundens verkliga huvudman är en *person i politiskt utsatt ställning* (s.k. PEP) eller en familjemedlem eller känd medarbetare till sådan person ska göras.
- Information om *affärsförbindelsens syfte och art* ska inhämtas och läggas till grund för bedömningen av vilka aktiviteter och transaktioner som kunden kan förväntas vidta och genomföra inom ramen för affärsförbindelsen och även vara en del i kundens riskprofil/riskbedömningen av kunden.

Kundkännedomsåtgärder ska vidtas innan en affärsförbindelse etableras eller innan en transaktion utförs.

De enskilda hyresförmedlarna fick i enkäten frågan om deras verksamhet omfattades av PTL, där 73,9 % svarade ”ja”, 21.4 % ”vet ej” och 4.7 % ”nej”. En annan fråga som de enskilda hyresförmedlarna fick var ”Om du genomför kundkännedomsåtgärder, vem eller vilka riktar du dig mot då?” med följande svarsfördelning för de 29 som svarat på frågan:



Enligt vad som framkommit i enkätsvaren finns viss osäkerhet kring om den egna verksamheten omfattas av PTL eller inte. Som kund enligt PTL räknas den som trätt i affärsförbindelse med hyresförmedlaren. Hyresförmedlaren har som beskrivits ovan en laglig förpliktelse att ta tillvara både uppdragsgivarens och dennes motparts intressen. Enligt praxis har därför både uppdragsgivaren och dennes motpart ansetts vara kunder till verksamhetsutövaren enligt PTL. Enligt vad som framkommit i kontakterna med branschen är det vanligaste att förmedlaren vidtar åtgärder endast avseende sin uppdragsgivare, något som kan innebära att bristfälliga kundkännedomsåtgärder i så fall vidtas. Sannolikt har detta att göra med hur hyresförmedlare av kommersiella hyreslokaler ser på rollen som opartisk mellanman. I svaren i enkäten framgår även en viss osäkerhet kring vem det är som ska kontrolleras, vilka kontroller som ska vidtas och vem som ska genomföra kontrollerna.

Av svaren från enkäten framgår att tre företag som är att betrakta som verksamhetsutövare enligt PTL antingen inte har en allmän riskbedömning eller inte känner till om företaget har en allmän riskbedömning. Att inte ha

en allmän riskbedömning har i praxis bedömts vara en mycket allvarlig brist enligt PTL och har föranlett beslut om sanktionsavgift mot företag.[12]

Vid branschmötet med hyresförmedlare av kommersiella lokaler frågades om det har uppmärksammats att penningtvätt förekommer. Som svar angavs bland annat att det inte sker några transaktioner i förmedlingarna och att det inte heller deponeras medel hos förmedlarna, varför det inte sker någon överföring av värde som behövs när pengar ska tvättas. Vidare framfördes att uppdragsgivarna är börsnoterade fastighetsbolag, varför de inte har kommit i närheten av misstänkt penningtvätt.

Enligt inspektionens uppfattning finns risken att penningtvätt även kan förekomma genom löpande hyresbetalningar. Detta särskilt för hyreslokaler med höga hyresavgifter. Därmed bör samtliga omnämnda lagkrav enligt PTL även vara praktiskt tillämpliga på sådana verksamhetsutövare.

4. Avslutande kommentar

FML är i första hand är till för att reglera fastighetsmäklarbranschen, där merparten av verksamma fastighetsmäklare förmedlar bostäder till och från konsumenter. Hyresförmedlingsbranschen å andra sidan domineras av förmedling av hyreslokaler till och från kommersiella parter.

Syftet med införandet av hyresförmedlare i FML har varit att förbättra konsumentskyddet *och* öka samhällets kontroll vid yrkesmässig förmedling av hyresrätter.[13] Den särskilda registreringen för förmedling av primärt kommersiella hyreslokaler motsvarande/överstigande 10 000 euro per månad infördes i första hand för att sådana förmedlingar skulle omfattas av penningtvättsregelverket. I förarbetena framkommer dock visst behov av näringsrättslig tillsyn utöver penningtvätt.

Vad avser hyresförmedling på den privata marknaden finns endast 19 företag och 87 personer registrerade i kategorin ”hyresförmedling”.[14] De flesta av aktörerna i hyresförmedlingsbranschen arbetar i stället med kommersiella lokaler, där det torde vara förhållandevis få objekt med en månadshyra som överstiger 10 000 euro. På så sätt faller en stor del av branschen utanför FMI:s tillsyn och FML:s tillämplighet. Trots detta är relativt många registrerade[15], sannolikt med anledning av att man vill gardera sig för det fall det dyker upp ett förmedlingsobjekt med högre månadshyra.

[12] Se disciplinnämndens beslut i ärende Dnr 23-0562 samt 24-0247. Besluten har inte vunnit laga kraft.
[13] Prop. 2002/03:71 s. 10.
[14] Per september 2024.
[15] Per september 2024 är 19 företag och 322 personer registrerade i kategorin ”särskild registrering för hyresförmedling”.

Sammantaget är flera av de bestämmelser i FML som lagtekniskt omfattar hyresförmedling illa anpassade efter den branschen. Vissa bestämmelser såsom om budgivning och deponering är praktiskt tillämpliga vid sådana företagsöverlåtelser som omfattas av lagen, men i övrigt är sådana förfaranden sällsynta. För andra bestämmelser såsom om personligt ansvar och opartisk mellanman har branschen en annan uppfattning om hur hyresförmedlare ska agera. Vidare råder stor osäkerhet om hur förbudsreglerna ska tillämpas på hyresförmedling. Med anledning av lagändringen 2021 är det i vart fall tydligt att de som förmedlar kommersiella hyreslokaler ska följa penningtvättsregelverket. I sammanhanget är det särskilt viktigt att kundkännedomsåtgärder vidtas och att verksamhetsutövare har en allmän riskbedömning på plats. Det är vidare uppenbart att branschens kännedom och tillämpning av den nuvarande lagstiftningen, bland annat avseende kravet på journalföring, behöver förbättras.

Som framgår av hemställan om översyn av FML som överlämnades den 17 maj 2024 anser FMI därmed att reglerna för hyresförmedling bör ses över och det bör övervägas om de bestämmelser som ska vara tillämpliga på sådan verksamhet ska finnas i ett eget kapitel i FML eller eventuellt i en egen lag.