

Justitiedepartementet
Finansdepartementet
Statsrådet Erik Slottner

Hemställan om översyn av fastighetsmäklarlagen samt begäran om förordningsändringar

Fastighetsmäklarinspektionen (nedan FMI) hemställer att regeringen tillsätter en översyn av fastighetsmäklarlagen (2021:516) samt genomför ett antal förordningsändringar.

Bakgrund

För att på bästa sätt skydda bostadskonsumenternas intressen ser FMI behov av en översyn av fastighetsmäklarlagen. FMI har bland annat noterat att fastighetsmäklarlagens regler inte alltid är anpassade för hyresförmedling, förmedling av skogs- och jordbruksfastigheter samt förmedling av nyproducerade bostäder. FMI anser att den obefintliga regleringen kring budgivning vållar problem och osäkerhet. Det finns frågetecken kopplat till regleringen om nettoskuldssättning och förtroenderubbande verksamhet. Lockpris är det problem som flest konsumenter anmäler men på grund av nuvarande reglering och praxis är FMI:s möjligheter att agera mot problemet nästintill obefintligt.

Senaste gången en översyn av fastighetsmäklarlagen genomfördes var 2008. En ny fastighetsmäklarlag trädde i kraft 2021, men utredningen som låg till grund för den nya lagen hade inte i uppgift att göra en total översyn av lagen, se betänkandet "Utökad tillsyn över fastighetsmäklarbranschen" (SOU 2018:64). Någon ingående granskning av de bestämmelser som reglerar mäklarnas skyldigheter gjordes alltså inte vid detta tillfälle. FMI och andra uppmärksammade behov av att se över lagen redan innan utredningen tillsattes. Bland annat genomförde Civilutskottet en utvärdering av 2011-års fastighetsmäklarlag år 2016 (Uppföljning av den nya fastighetsmäklarlagen, 2016/17:RFR2). Utskottet konstaterade bland annat att det fanns problem kopplat till lockpriser, nyproduktion och budgivning. Civilutskottets bedömning var att regeringen i samtliga dessa fall skulle kunna utreda frågorna närmare och se över lagstiftningen.

I denna skrivelse redogörs för några av de problem FMI har uppmärksammat och varför myndigheten anser att en översyn av

Postadress

Fastighetsmäklarinspektionen
Box 5045, 650 05 Karlstad

Besöksadress

Växnäsgatan 10, Karlstad

Telefon

010-490 01 00

E-post

registrator@fmi.se

Webbplats

fmi.se

fastighetsmäklarlagen behövs. Utöver detta ser FMI även behov av ett antal förordningsändringar, vilket också redogörs för i denna skrivelse.

Fastighetsmäklarlagen (2021:516)

Hyresförmedlare

Hyresförmedling som registreringskategori infördes 2003 eftersom det fanns ett behov av ökad samhällskontroll och förbättrat konsumentskydd vid yrkesmässig förmedling av hyresrätter. I samband med den nya lagen år 2021 utökades registreringsplikten till att omfatta även förmedling av kommersiella hyreslokaler där det månatliga hyresbeloppet översteg 10 000 euro.

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 fastighetsmäklarlagen uttalades bland annat att båda verksamheterna avser bostäder eller i vart fall rätten till fast egendom. Vidare anfördes att det kunde antas att flera redan registrerade fastighetsmäklare kommer att utvidga sin verksamhet till förmedling av hyresrätter (prop. 2002/03:71 s. 11 f.).

De flesta aktörerna i hyresförmedlingsbranschen arbetar med kommersiella lokaler, där det torde vara förhållandevis få objekt där månadshyran överstiger 10 000 euro. På så sätt faller en stor del av branschen utanför FMI:s tillsyn och fastighetsmäklarlagens näringsrättsliga tillämplighet. Trots detta är relativt många som registrerat sig hos FMI, sannolikt som en gardering för det fall det dyker upp ett förmedlingsobjekt med högre månadshyra. FMI har dock få ärenden rörande hyresförmedling.

I fastighetsmäklarlagen är ett fåtal bestämmelser undantagna förmedling av hyresrätt, såsom tillhandahållande av objektsbeskrivning/boendekostnads kalkyl och vissa provisionsbestämmelser, men i övrigt gäller lagen även för hyresförmedling. Fastighetsmäklarlagen är emellertid till viss del dispositiv i kommersiella sammanhang.

I kontakter med hyresförmedlingsbranschen har det framkommit att fastighetsmäklarlagen är illa anpassad till den verksamhet som bedrivs, både vad avser förfaranden och de begrepp som används. Det finns skillnader mellan fastighetsmäklar- och hyresförmedlingsbranschen vad avser exempelvis synen på personligt ansvar samt kravet på att vara en opartisk mellanman för både uppdragsgivaren och dennes motpart. Den generella uppfattningen i hyresförmedlingsbranschen är att det är hyresförmedlingsföretaget, inte den enskilde hyresförmedlaren, som är

ansvarig för förmedlingen samt att lojaliteten till uppdragsgivaren är viktigare än att vara opartisk mellanman.

Det är ovanligt att medel deponeras och att en journal förs över uppdraget. Det är ytterst ovanligt att budgivning förekommer, vilket annars utgör en normal företeelse i fastighetsaffärer, varför det är sällsynt att budgivningslista upprättas.

Sammanfattningsvis utgör fastighetsmäklarlagen en lagstiftning som i första hand reglerar förfaranden vid förmedling av fastigheter och bostadsrätter. Mot bakgrund av detta anser FMI att reglerna för hyresförmedling bör ses över och det bör övervägas om de bestämmelser som ska vara tillämplig på sådan verksamhet ska finnas i ett eget kapitel i fastighetsmäklarlagen eller eventuellt i en egen lag.

Lockpris

Den enskilt vanligaste orsaken till att en anmälan görs mot en mäklare är att anmälaren anser att mäklaren har använt sig av ett så kallat lockpris, det vill säga ett pris som är väsentligt lägre än bostadens marknadsvärde eller väsentligt lägre än det pris som säljaren kan tänka sig att sälja bostaden för. Under åren 2015 - 2023 har FMI tagit emot 2 891 anmälningar som gäller lockpris. Detta motsvarar drygt 38 procent av det totala antalet anmälningar som gjordes till FMI under samma period (7 530 stycken). För konsumenterna är lockpriser helt uppenbart ett mycket stort bekymmer. Att bostadsmarknaden för tillfället är svagare har lett till ett minskat antal bostadsförsäljningar och ett lägre inflöde av anmälningar till FMI. Detta har dock inte inneburit att konsumenterna inte längre upplever problem med lockpriser. Den vanligaste anmälningsorsaken är fortfarande just lockpris. Även om problemet med lockpriser ökar vid högkonjunktur försvinner det inte i lågkonjunktur.

Hur priset marknadsförs är ett område som många konsumenter upplever som problematiskt. Det är mäklaren som marknadsför objektet och en vanlig (och rimlig) förväntan från spekulanter är att utgångspriset ska grundas i mäklarens sakkunniga värdering av bostaden och därmed spegla marknadsvärdet. När prissättningen är för låg (ett lockpris) luras konsumenter att lägga tid och pengar på att ta reda på mer och delta i visningar av objekt som ändå kommer vara för dyrt för konsumenten att köpa i slutändan. Kostnader och tidsspillan kan uppstå för att till exempel i onödan ta ledigt från arbetet för att åka på visningar.

Under hösten 2022 lät FMI göra en enkätundersökning som riktades både till mäklare och till konsumenter, säljare, köpare och spekulanter. Hela 73 procent av konsumenterna ansåg att lockpris skulle vara ett problem vid köp av en bostad. Av mäklarna angav 61 procent att de såg lockpris som ett

problem för branschen. Majoriteten av konsumenterna, 63 procent, önskade att både utgångspris och det bedömda marknadsvärdet fanns med i annonser och marknadsföring av bostäder.

Tillsynsinsatser och praxis

Fastighetsmäklarlagen innehåller inte någon uttrycklig reglering som tar sikte på lockpriser utan det är den allmänt hållna regeln om att fastighetsmäklare ska följa god fastighetsmäklarsed som får tillämpas. I god fastighetsmäklarsed ingår att mäklaren ska följa annan tillämplig lagstiftning, såsom marknadsföringslagens bestämmelser om att marknadsföring inte får vara vilseledande. I förarbetena (prop. 2010/11:15 s. 33). till tidigare gällande fastighetsmäklarlag finns en definition av lockpris och det anges att vilseledande prisupplysningar vid marknadsföringen av bostäder strider mot marknadsföringslagen (2008:486). FMI har sedan lång tid tillbaka försökt utveckla praxis på detta område. De höga beviskrav som ställs innebär emellertid svårigheter att visa att mäklaren har använt sig av ett lockpris i det enskilda fallet. FMI har generellt sett haft framgång i domstolsärenden när det funnits omfattande jämförelsestatistik avseende försäljningar av liknande objekt. När det saknats jämförelsestatistik, eller mäklaren gjort gällande att objekten i jämförelsestatistiken inte är jämförbara med det objekt som mäklaren förmedlat, har domstolarna sällan godtagit FMI:s resonemang kring lockpris, oavsett hur mycket slutpriset procentuellt sett avvikit från utgångspriset. Denna situation är otillfredsställande då FMI omöjligt kan bevisa eller motbevisa påståenden om likheter eller skillnader mellan det förmedlade objektet och de objekt som ingår i den jämförelsestatistik som tas fram. Det är mäklaren som har kännedom om såväl objektet som den lokala bostadsmarknaden och bevakar andra objekt som köps och säljs på den marknaden. FMI har inte tillgång till mer information om objekten än den som framgår av försäljningsstatistiken. Det är därför inte rimligt att domstolarna ålägger FMI att bevisa ett bedömt marknadsvärde för en bostad för att kunna visa att det utgångspris som mäklaren satt är ett lockpris (se till exempel Kammarrättens i Göteborg dom den 27 april 2022 i mål nr 3887-21). Det borde rimligen räcka att FMI kan anföra omständigheter som ger stöd för att ifrågasätta det satta utgångspriset. Då borde bevisbördan för att prissättningen var korrekt gå över på mäklaren. Det är mäklaren som marknadsfört bostaden och som har den kunskap om marknaden som krävs för att kunna bedöma marknadsvärdet. FMI har dock inte haft någon framgång med detta resonemang i praxis (den tidigare nämnda kammarrättsdomen överklagades till HFD, som den 14 december 2022 beslutade att inte meddela prövningstillstånd, mål nr 3239–22). Om FMI ska ha en rimlig möjlighet att besluta om disciplinpåföljder för mäklare som använder sig av lockpriser behövs således lagstiftning som innebär att

mäklare åläggs att sätta ett bedömt marknadsvärde och dokumentera grunderna för sin bedömning.

FMI har även prövat en annan väg för att försöka komma till rätta med det systematiska användande av lockpriser som förekommer. Genom att i ett större antal förmedlingsuppdrag som samma mäklare genomfört under en viss tidsperiod granska skillnaderna mellan utgångspriser och slutpriser har det i vissa fall varit uppenbart att mäklarens prissättning måste ha varit systematiskt inkorrekt då skillnaderna inte kan förklaras på något annat sätt, även om det i enskilda förmedlingsuppdrag inte skulle gå att bevisa att det i just det uppdraget varit fråga om ett lockpris. FMI har tidigare haft viss framgång i domstol med sådana beslut, men Kammarrätten i Göteborg har i en dom den 27 april 2022 uttalat följande (mål nr 5866–21, domen överklagades till HFD som den 14 december 2022 beslutade att inte meddela prövningstillstånd, mål nr 3241-22).

Redan av lydelsen av definitionen följer att en jämförelse mellan utgångspriset och försäljningspriset saknar självständig betydelse. Försäljningspriset är vidare inte känt vid marknadsföringstidpunkten och kan därför inte utgöra grund för att bedöma objektets marknadsvärde.

Det är också så att för att det ska vara fråga om ett systematiskt användande av inkorrekta prisuppgifter i marknadsföringen måste det i varje enskilt fall ha varit fråga om att ett lockpris har använts.

FMI uppfattar avgörandet som att det inte längre är meningsfullt att försöka bedriva tillsyn avseende systematiskt lockpris då FMI skulle behöva inhämta jämförelsestatistik och annan bevisning för varje enskilt förmedlingsuppdrag och även bemöta och motbevisa mäklarens argumentation för respektive uppdrag. Detta vore oerhört resurskrävande. Det nämnda avgörandet avsåg visserligen en granskning av ett mindre antal förmedlingsuppdrag, men uttalandet som kammarrätten gör är generellt hållet. I en senare dom från samma domstol som beslutades den 5 september 2023 kom ett motstridigt avgörande där påföljden för lockpris fastställdes. Det ärendet gällde granskning av ett större antal förmedlingsuppdrag. Kammarrätten skrev att även om det inte går att säga att mäklaren har använt sig av lockpris enligt den definition som brukar användas anser Kammarrätten att omständigheterna inte kan förklaras på annat sätt än att prissättningen varit systematiskt inkorrekt och därmed vilseledande (mål nr 1182–23). I domen nämns dock inte det tidigare avgörandet, vilket hade behövts för att veta hur dessa avgöranden förhåller sig till varandra. Mäklaren har överklagat domen till HFD som lämnat prövningstillstånd. Med hänsyn till det tidigare citerade generella uttalande som kammarrätten gjort ser FMI inte att systematisk granskning av

mäklares prissättning genom jämförelse av utgångspris och slutpris är en framkomlig väg för att komma till rätta med lockprisproblematiken.

HFD har hittills endast prövat ett ärende som gällt vilseledande pris i marknadsföring. Ärendet avsåg inte lockpris utan det omvända förhållandet, det vill säga att mäklaren hade satt ett alldeles för högt utgångspris jämfört med vad mäklaren själv bedömde att fastigheten var värd. HFD godtog mäklarens motivering till prissättningen, vilken var att det satta priset var det pris som säljaren ville ha för att sälja fastigheten. Prissättningen bedömdes inte vara vilseledande och HFD skrev att utgångspris och marknadsvärde inte är samma sak och eventuell villfarelse hos potentiella köpare om vad ett utgångspris ger uttryck för kan inte leda till att marknadsföringen ska anses vara vilseledande (dom den 11 maj 2023 i mål nr 6078–21).

Försök med branschöverenskommelse

Med avstamp i ovannämnda enkätundersökning inledde FMI en dialog med branschen i syfte att försöka nå en branschöverenskommelse på området. FMI:s förhoppning var att få till en överenskommelse som bland annat innebar att mäklarens värdering av aktuell bostad skulle skrivas in i uppdragsavtalet och presenteras i samband med marknadsföring av bostaden. Vidare skulle mäklarens uträkning och bedömning dokumenteras och bevaras så att det i efterhand skulle vara möjligt att gå tillbaka och se hur mäklaren gjort sin beräkning. En annan viktig aspekt var att klarlägga mäklarföretagets ansvar att ha skriftliga rutiner, tillhandahålla lämpliga verktyg och i övrigt verka för att mäklare verksamma inom företaget agerade i enlighet med branschöverenskommelsen.

Under tiden som dialogen pågick meddelades flera domstolsavgöranden som allvarligt försvårar FMI:s möjligheter att utöva effektiv tillsyn avseende lockpriser. Försöken till branschöverenskommelse misslyckades och FMI ser nu att om det ska gå att komma till rätta med problemen med lockpriser så krävs lagstiftning på området.

Branschens egna försök att komma till rätta med lockpriserna

Under åren har även branschen gjort ett antal försök att komma till rätta med användandet av lockpriser. Försök med "fast pris" under 2007 och "accepterat pris" strax därefter har prövats av delar av branschen under en period men därefter har begreppen dött ut. Likaså lanserade Fastighetsmäklarförbundet 2016 information om "statistiskt jämförelsevärde" vid förmedling av bostadsrätter, vilket innebar ett jämförelsevärde som tagits fram av oberoende värderingsinstitut baserat på 10 relevanta jämförelseförändringar i närområdet tillsammans med mäklarens kommentar kopplat till aktuell bostadsförändring. Vid samma

tidpunkt som konceptet lanserades genomförde Civilutskottet en uppföljning av nya fastighetsmäklarlagen och konstaterade då att regeringen i propositionen till nya fastighetsmäklarlagen ansåg att problemen med lockpriser i första hand skulle hanteras inom ramen för god fastighetsmäklarsed. Vidare konstaterade utskottet att då det inte varit möjligt att för FMI och Konsumentverket att få ordning på lockpriserna återstod det att låta branschen ta över ansvaret. Om initiativet med statistiskt jämförelsevärde inte gav avsedd effekt skulle regeringen överväga myndighetsåtgärder.

Mäklarsamfundets svar på det "statistiska jämförelsevärdet" kom ett par år senare i form av tjänsten "Bopriskollen", där spekulanter kunde få oberoende och kostnadsfri prisupplysning baserad på tidigare försäljningar inom närområdet. Inte heller den tjänsten blev särskilt långlivad och finns inte idag.

Behov av lagändring

FMI:s slutsatser av den praxis som utvecklats på senare tid är att det i nuläget är alltför resurskrävande och i många fall omöjligt för FMI att bevisa att en mäklare har använt sig av ett lockpris för att det ska vara meningsfullt för myndigheten att genomföra tillsyn på det området. Likaså kan konstateras att FMI:s försök att genom branschförhandling nå en överenskommelse med branschen med syfte att få stopp på lockpriserna inte har lyckats. Inte heller branschens egna upprepade försök har lett till förändringar inom området.

Ett sätt att tillgodose både säljarens och spekulanternas behov skulle kunna vara att göra det obligatoriskt att både mäklarens bedömda marknadsvärde och säljarens utgångspris ska anges vid annonsering och marknadsföring av förmedlingsobjekten. I vart fall bör en reglering innehålla krav på att mäklaren ska ha en skyldighet att bedöma objektets marknadsvärde och att dokumentera hur värderingen gjorts. Det bör också tydliggöras att mäklarföretagen har ett ansvar för att följa upp att de anställda mäklarna dokumenterar sina bedömningar.

Uppgift om organisationsnummer

För konsumenter som ska anlita en fastighetsmäklare kan det ha betydelse vilket företag mäklaren är anställd i och känna till om företaget är ett registrerat fastighetsmäklar företag eller inte. Även vid en anmälan till FMI avseende ett mäklar företag är det fördelaktigt om anmälaren med säkerhet kan utläsa vilket företag som hen ska anmäla. FMI upplever det som problematiskt i dagsläget att, utifrån marknadsföring av förmedlingstjänster i ett företag på nätet, avgöra vilket företag som faktiskt bedriver verksamheten. Det är inte sällan som ett företag marknadsför sig under ett

annat namn än det som är registrerat hos Bolagsverket. Då det oftast inte lämnas uppgift om det organisationsnummer på företaget som verksamheten bedrivs i är det svårt för såväl FMI som för konsumenter att avgöra om företaget i enlighet med lagkravet är registrerat hos inspektionen. För att förbättra konsumentskyddet och underlätta inspektionens utredningsmöjligheter vore det därför önskvärt att införa ett krav på att ett fastighetsmäklarföretag vid sin marknadsföring måste lämna uppgifter om företagets organisationsnummer. Motsvarande krav finns idag i annan lagstiftning till exempel lag (2002:562) om elektronisk handel och andra informationssamhällets tjänster. Även om dessa bestämmelser även gäller fastighetsmäklarföretag så utövar FMI inte tillsyn över dessa lagar och kan inte ålägga mäklarföretagen att lämna den informationen utan endast meddela en påföljd när informationen inte lämnas.

Förbudet mot förtroenderubbande verksamhet avseende företag samt förmedling av skogs- och jordbruksfastigheter

Enligt 3 kap. 9 § fastighetsmäklarlagen får inte en mäklare ägna sig åt verksamhet som kan rubba förtroendet för honom eller henne som mäklare. I och med den nya fastighetsmäklarlagen har förbudet mot förtroenderubbande verksamhet utvidgats till att även omfatta mäklarföretagens verksamhet. Enligt andra meningen i 3 kap. 9 § får inte fastighetsmäklarföretag ägna sig åt verksamhet som kan rubba förtroendet för de fastighetsmäklare som bedriver verksamhet i mäklarföretaget. Av andra stycket i lagrummet framgår att verksamhetens art och omfattning, ersättningens storlek och omständigheterna i övrigt ska beaktas vid bedömningen av om en verksamhet är förtroenderubbande eller inte.

Tematisk granskning inom sektorn jord och skog

Under år 2022/2023 utredde FMI genom en tematisk tillsynsinsats hur den utökade bestämmelsen ska tillämpas på mäklarföretag som, utöver fastighetsförmedling, erbjuder upprättandet av skogsbruksplaner och/eller andra tjänster inom sektorn jord och skog. Bakgrunden var den kammarrättsdom från år 2017 som konstaterade att det strider mot förbudet mot förtroenderubbande verksamhet för en fastighetsmäklare att, avseende ett och samma förmedlingsobjekt, upprätta en skogsbruksplan och ingå uppdragsavtal i syfte att förmedla skogsfastigheten samt att det konstaterades finnas mäklarföretag som enligt sin marknadsföring erbjuder både upprättandet av skogsbruksplaner och andra tjänster inom sektorn jord och skog utöver fastighetsförmedling.

Tjugo ärenden inleddes, i vilka framkom att de tjänster som i stort sett alla företagen erbjöd var, förutom skriv- och värderingsuppdrag, även vid fastighetsöverlåtelser, bland annat rådgivning och/eller upprättandet av handlingar inom olika rättsområden såsom inom fastighetsrätt, familjerätt,

avtalsrätt, skatterätt samt inom jord och skog. Vidare erbjöd merparten av företagen ekonomi- och redovisningstjänster. Ett företag erbjöd, utöver fastighetsförmedling, lantbruksaktioner, och ett annat ingick avtal om upplåtelse av rätt att avverka skog samt ägnade sig åt virkeshandel och skogsförädlingsindustri. Ett par företag erbjöd sig att biträda vid intrångsärenden och bouppteckningar.

Vid skriv- och värderingsuppdragen samt vid rådgivning inom jord och skog upprättade två företag skogsbruksplaner medan andra gjorde skogsinventeringar baserade på redan befintliga skogsbruksplaner, vilka ibland kontrollerades av mäklaren, eller gjorde skogsinventeringar baserade på skogsbruksplaner upprättade av extern part. Ett företag upprättade skogsbruksplaner i förmedlingsuppdrag där uppdragstagare är mäklare verksamma i företaget.

De erbjudna tjänsterna förekom både inom ramen för förmedlingsuppdrag som en form av mervärde till förmedlingsuppdraget och som separata uppdrag. Tjänsterna utfördes både av fastighetsmäklare och av anställda inom andra yrkeskategorier. Det var vanligt att kontorsgemenskap delades mellan yrkeskategorierna.

Under granskningens gång tydliggjordes svårigheterna med att tillämpa förbudet mot förtroenderubbande verksamhet på företag. Av utredningen till lagförslaget (SOU 2018:64) liksom av förarbetena ges mycket liten vägledning.

Frågan om en verksamhet ska anses otillåten ska enligt praxis främst bedömas mot bakgrund av om verksamheten till sin art kan anses förtroenderubbande (se RÅ 2006 ref 84). Med verksamhetens art avses, enligt förarbetena (prop 2020/21:119 s.120), att fastighetsmäklaren måste tillgodose även andra intressen än uppdragsgivarens och dennes motparts och verksamhetens inverkan på ett förmedlingsuppdrag. Betydelse har även vilken omfattning verksamheten har. Även eventuell ersättning kan beaktas. Liksom för fastighetsmäklare är utgångspunkten att ett fastighetsmäklarföretag inte får ägna sig åt verksamhet som kan ge anledning till misstanke om att de mäklare som är verksamma i företaget skulle kunna påverkas av ovidkommande hänsyn till nackdel för köpare eller säljare. Eftersom fastighetsmäklarföretag inte bedriver förmedling tar förbudet för företag att ägna sig åt förtroenderubbande verksamhet inte sikte på omständigheter kring förmedlingsuppdraget i sig. FMI konstaterade därmed under granskningen att prövningen av om ett mäklarföretag ägnar sig åt verksamhet som kan rubba förtroendet för mäklarna anställda i företaget, i första hand rimligtvis måste ta sikte på om verksamheten till sin art är förtroenderubbande.

Det finns ett antal fall där det står klart att vissa verksamheter till sin art är förtroenderubbande. Som exempel kan nämnas är när mäklaren, vid sidan av sin förmedlingsverksamhet, har agerat som agent för en husfabrikant, när mäklaren förmedlar lån eller bostadsrätter i den förening där fastighetsmäklaren är medlem. Förvaltning av bostadsrättsföreningars ekonomi, fastighetsförvaltning och juridiska uppdrag inom olika rättsområden är exempel på verksamheter som till sin art har ansetts inte vara förtroenderubbande.

FMI:s disciplinnämnd har i ett fall kommit fram till att ett företag som upprättade skogsbruksplaner i förmedlingsuppdrag där uppdragstagaren var verksam vid mäklarfirmen, och där mäklarfirmen dessutom bedrev virkeshandel samt skogsförädlingsindustri, kunde anses ägna sig åt verksamheter som kunde anses rubba förtroendet för de fastighetsmäklare som bedrev verksamhet i företaget. Mäklarfirmens registrering återkallades och beslutet har vunnit laga kraft.

Trots FMI:s bedömning och utfallet av de granskade företagen, upplever inspektionen en osäkerhet kring hur bestämmelsen avseende förbudet mot att mäklarfirmen inte får ägna sig åt verksamhet som kan rubba förtroendet för de mäklare som bedriver verksamhet i företaget ska hanteras. Inspektionen ser ett behov av översyn och förtydligande av fastighetsmäklarlagen avseende förbudet för mäklarfirmen att ägna sig åt verksamhet som kan rubba förtroendet för de mäklare som bedriver verksamhet i företaget. I sammanhanget kan nämnas att FMI även ser ett behov av att se över lagens tillämplighet på förmedling av skogs- och jordbruksfastigheter i stort då sådan förmedling ställer andra krav på mäklarnas kunskaper.

Nettoskulsättning

Sedan den 1 januari 2023 ska mäklare enligt 3 kap. 15 § 6 p. fastighetsmäklarlagen ange en uppgift om en bostadsrätts indirekta nettoskuld i objektsbeskrivningen. Lagkravet tillkom efter utredningen "Stärkt konsumentskydd på bostadsrättsmarknaden (SOU 2017:31)".

Formeln för att räkna fram beloppet är föreningens räntebärande skulder minus föreningens räntebärande tillgångar och likvida medel multiplicerat med andelstalet för beräkning av årsavgift. För att göra beräkningen måste fastighetsmäklaren således dels räkna ut föreningens sammanlagda nettoskulsättning, dels ta reda på den aktuella bostadsrätts andelstal som är kopplat till årsavgiftens storlek. Under det gångna året har det visat sig att båda dessa faktorer har varit mer komplicerade att få fram än vad som förutsetts av lagstiftaren.

I syfte att underlätta för mäklarna och fastställa vilka poster som ska tas med i beräkningen bjöd FMI under våren 2023 in branschorganisationerna Fastighetsmäklarförbundet samt Mäklarsamfundet till branschförhandling. Målet var att enas om ett mer detaljerat regelverk med angivande av vilka poster som ska tas med i beräkningen och hur mycket efterforskningar mäklaren ska vara skyldig att göra. Även om det inte har gått att få till stånd en branschöverenskommelse har dialogen och samarbetet varit konstruktivt. Inom ramen för det arbetet har FMI tagit initiativ till att även bjuda in de tre största förvaltarna, HSB, Riksbyggen och SBC, på ett flertal möten. Syftet med mötena var att se om förvaltarna kunde underlätta mäklarnas arbete genom att samordna sig och lämna enhetlig information kring vilka andelstal som är tillämpliga och om de skulle kunna ta fram information om föreningens totala nettoskuld. Då det fanns vissa oklarheter kring vilka poster som skulle tas med vid beräkningen bestämdes att FMI skulle ge direktiv kring hur beräkningen skulle gå till.

Med start under våren genomförde FMI under 2023 en tematisk tillsynsinsats för att kontrollera hur väl mäklarna uppfyller kravet på att redovisa nettoskuldsättningen vid förmedling av bostadsrätter. Ett annat syfte var också att låta disciplinnämnden avgöra vilka poster som ska tas med i beräkningen och vilka efterforskningar mäklaren ska göra i det fall någon uppgift saknas eller är oklar. Sammanlagt granskades 30 förmedlingsuppdrag som hanterats av 16 olika mäklare. Resultatet har redovisats i en promemoria som publicerades i början av 2024. En vägledning togs också fram i syfte att hjälpa mäklarna att göra rätt vid sina beräkningar av den indirekta nettoskulden.

FMI:s reflektion efter den genomförda granskningen är att det i många fall är svårt att veta vad en post i årsredovisningen egentligen avser, i de fall posten exempelvis redovisas som övrig tillgång eller skuld och det saknas en förklarande not. Det har också många gånger varit svårt att få kontakt med föreningen eller förvaltaren för att få kompletterande upplysningar. Det har även ibland varit svårt att veta vilket eller i vissa fall vilka andelstal som ska användas vid beräkningen. Enligt uppgifter FMI fått från olika förvaltare tillämpar runt 10–20 procent av landets cirka 25 000 föreningar differentierade andelstal för fördelning av kostnader. Föreningen använder då flera olika andelstal som fördelningsgrund för kostnaderna. Det kan till exempel avse föreningens driftskostnader, grundlån och nyupptagna lån. Införande av differentierade andelstal kan exempelvis bero på att föreningen har låtit medlemmar göra frivilliga kapitaltillskott för att sänka sin andel av föreningens lån. Om differentierade andelstal tillämpas i föreningen kan uträkningen av den indirekta nettoskuldsättningen försvåras eller till och med omöjliggöras. Det kan vara så pass komplicerat att beräkna bostadsrättens indirekta nettoskuldsättning att mäklaren hellre bör

avstå från att göra uträkningen, då det inte är möjligt att få fram en rättvisande uppgift. Lagbestämmelsens syfte uppfylls då inte.

FMI anser att lagrummet behöver ses över. Denna ståndpunkt delas även av branschorganisationerna Fastighetsmäklarförbundet och Mäklarsamfundet.

FMI anser att det bör utredas om bostadsrättsföreningar bör åläggas att i årsredovisningen (1995:1554) ange föreningens totala nettoskuldsättning. På detta sätt kan mäklarens uppgift begränsas till att utifrån den uppgiften räkna fram den aktuella bostadsrättens indirekta nettoskuldsättning utifrån respektive andelstal. Detta skulle exempelvis kunna lösas genom att lägga in ytterligare ett krav i årsredovisningslagen. Föreningen eller förvaltaren är också de som bör ha bäst kännedom om vad de olika posterna i årsredovisningen står för och därför bör vara bäst lämpade att göra uträkningen. Ur ett konsumentperspektiv skulle det kunna ge mer tillförlitliga uppgifter och det skulle också innebära en effektivisering.

Vidare anser FMI att det bör utredas om det ska åläggas bostadsrättsföreningar att tydligt i lägenhetsförteckningen ("mäklarbild") redovisa vilket andelstal som ska användas vid beräkningen av den individuella nettoskulden. På uppmaning av FMI och branschen har några förvaltare frivilligt börjat ange andelstalet i mäklarbild.

FMI ser även problem med differentierade andelstal då det kan vara svårt för mäklaren att göra en korrekt beräkning av bostadsrättens indirekta nettoskuldsättning

Slutligen är det FMI:s tolkning av förarbetena till det aktuella lagkravet att inspektionen saknar stöd för att kräva att mäklaren, med ett belopp i kronor, redovisar nettoskuldsättningen även i de fall den blir negativ, det vill säga när tillgångarna överstiger skulderna. I dessa fall har FMI därför inte kritiserat en mäklare när det i objektsbeskrivningen anges att nettoskulden är 0 kr, under förutsättning att även en kommentar lämnas där det framgår att tillgångarna överstiger skulderna. Inspektionen ser att informationen om nettoskuldsättningen uttryckt i kronor dock ändå fyller ett syfte, för såväl spekulanter och köpare som för säljare, oavsett om skuldsättningen är positiv eller negativ. Eftersom mäklaren ändå har gjort uträkningen bedömer FMI att det inte medför något extra arbete för mäklaren att ange beloppet oavsett om skulden är högre eller lägre än tillgångarna.

Då de här ovan behandlade frågorna huvudsakligen handlar om annan lagstiftning än fastighetsmäklarlagen och då kravet på mäklarna tillkom genom en ändring i årsredovisningslagen kan det vara lämpligt att bryta ut detta frågekomplex och hantera det i annan ordning.

Budgivning

Budgivningsprocessen i Sverige är inte reglerad i lag. Generellt kan man säga att det är säljaren själv som styr budgivningen och håller i taktpinnen. Det innebär dock inte att budgivning är helt oreglerad utan det finns vissa förfaranden kopplat till budgivning som har bedömts stå i strid med god fastighetsmäklarsed. FMI mottar dagligen frågor per mejl och telefon där frågor rörande budgivning är vanligt förekommande. Frågorna som FMI mottar handlar främst om falska bud och många ifrågasätter även hur budgivningen har gått till och känner att den har varit alltför forcerad. Många förstår inte heller att bara för att man har lämnat det högsta budet så innebär det inte att man i slutändan får köpa objektet, utan säljaren är fri att välja vem hen vill sälja till.

Under 2023 fick FMI in 126 anmälningar rörande budgivning vilket gjorde den till den femte vanligaste orsaken till kritik mot mäklare. Bland de vanligaste grunderna för disciplinära påföljder finns inte budgivning med som ämnesområde. Däremot ligger budgivningslistan på plats åtta av tio.

FMI anser att bristen på regler kring budgivning leder till oro hos bostadskonsumenter och kan orsaka tvister mellan de inblandande parterna. Säljare riskerar att få bud som inte är seriösa och köpare riskerar att råka ut för falska budgivare eller oseriösa spekulanter som trissar upp priset. Ett ytterligare problem är att ett anbud inte är bindande i Sverige. Ett bindande avtal uppstår först när både säljare och köpare skriver under ett kontrakt. Detta innebär att en spekulant kan lägga bud på flera objekt samtidigt, vilket kan leda till en hetsig och illa genomtänkt budgivning och eventuellt till högre bostadspriser.

I Norge och Danmark är bud bindande under vissa förutsättningar. I Norge har ett rättsligt bindande avtal ingåtts när ett anbud accepteras inom en viss tidsfrist. I Danmark måste mäklaren ange en skälig frist under vilken anbud ska lämnas. Detta förfarande är slutet och ingen får ta del av anbudet innan tiden har löpt ut. Spekulanter kan återta sina bud, men efter att fristen har löpt ut är de bundna av sitt bud.

Det svenska systemet med icke bindande bud är tänkt att skydda både säljare och köpare mot förhastade beslut. I praktiken uppfylls dock inte syftet med lagstiftningen och det öppnar dessutom för falska bud. Budgivningsprocessen är inte reglerad i lag men i de flesta fall är budgivningen öppen, det vill säga spekulanterna känner till vilka övriga bud som läggs, men inte vem som lagt dem. Eftersom bud inte är bindande kan man vara spekulant på flera objekt samtidigt, vilket gör att efterfrågan ser större ut än vad den i verkligheten är. Undersökningar visar att en majoritet av mäklarna är positiva till att införa bindande bud. Villaägarnas Riksförbundsmedlemmar har däremot uttryckt rädsla för bindande bud och

risken att tvingas genomföra ett köp trots att man inte hunnit undersöka bostaden.

Dolda bud, det vill säga bud som bara kommuniceras med säljaren, är ytterligare ett problem. FMI mottar ofta frågor om hur dolda bud fungerar och om en budgivningsprocess gått rätt till i samband med att ett dolt bud lagts. Det förekommer dessutom att mäklare inte registrerar dolda bud i budgivningslistan, vilket disciplinnämnden har bedömt är varningsgrundande. FMI ser att det finns skäl att se över förfarandet med dolda bud i syfte att säkerställa en transparent budgivning.

FMI anser att det finns skäl att se över hur budgivning hanteras i Sverige. Ett syfte med framtagande av regler kring budgivningen skulle vara att lugna ned marknaden och ge spekulanter utrymme att hinna bedöma bostadens skick, överväga sina ekonomiska resurser och få tillräcklig tid att reflektera över bostadsköpet. Regleringen skulle exempelvis kunna innebära krav på att viss tid måste gå efter visning innan budgivningen får starta och även regler kring en minsta tidsfrist för möjligheten att lämna bud.

FMI anser att möjligheterna att införa bestämmelser om bindande bud liknande de som finns i Norge eller Danmark bör utredas. FMI anser även att man behöver utreda hur det kan säkerställas att de bud som lämnas är seriösa. Idag är det svårt att kontrollera misstankar om falska bud då det saknas regler om att budgivare ska identifiera sig. Detta trots kravet på budgivningslista som infördes 2011. Ett första steg för att minska risken för falska bud är att införa krav på ID-kontroll.

Upplýsningsskyldighet

I 4 kap. 2 § fastighetsmäklarlagen finns en skyldighet för fastighetsmäklare och fastighetsmäklar företag att lämna de upplýsningar och ge tillgång till de handlingar som behövs för FMI:s tillsyn. Det förekommer dock tillsynsärenden där FMI för sin utredning kan behöva upplýsningar och underlag från annat håll. FMI kan exempelvis behöva ta del av uppgifter från Lantmäteriet och kommuner angående en fastighet. Det finns även ärenden där information kan behöva inhämtas från andra än statliga myndigheter och kommuner, exempelvis från bostadsrättsföreningar och deras anlitade förvaltare. Om FMI:s önskemål om upplýsningar och underlag i ett sådant tillsynsärende inte hörsammas kan det försvåra, eller omöjliggöra, en fullständig utredning i en fråga. FMI:s anser att inspektionens rätt till upplýsningar bör utvidgas till att omfatta andra parter än fastighetsmäklare och fastighetsmäklar företag. Det bör därför införas en skyldighet i fastighetsmäklarlagen för var och en att yttra sig, lämna upplýsningar och tillhandahålla de handlingar som behövs i ett ärende. Motsvarande reglering finns idag i bland annat i 42 § p.1 marknadsföringslagen (2008:486) samt i 8 § lag (1994:1512) om avtalsvillkor

i konsumentförhållanden. Genom dessa bestämmelser har Konsumentombudsmannen stöd att förelägga vem som helst att lämna information. Föreläggandet får förenas med vite.

Nuvarande lydelse 4 kap. 2 §	Föreslagen lydelse
<p>Fastighetsmäklarinspektionen får förelägga en registrerad fastighetsmäklare eller ett registrerat fastighetsmäklar företag att lämna de upplysningar och ge tillgång till de handlingar som behövs för tillsynen.</p> <p>Fastighetsmäklarinspektionen får, när den anser att det är nödvändigt, genomföra en undersökning på plats hos en registrerad fastighetsmäklare eller ett registrerat fastighetsmäklar företag.</p>	<p>Fastighetsmäklarinspektionen får förelägga</p> <ol style="list-style-type: none"><li data-bbox="975 566 1505 741">1. en registrerad fastighetsmäklare eller ett registrerat fastighetsmäklar företag att lämna de upplysningar och ge tillgång till de handlingar som behövs för tillsynen,<li data-bbox="975 768 1481 909">2. <i>var och en att yttra sig, lämna upplysningar och tillhandahålla de handlingar som behövs i ett ärende om tillämpningen av denna lag.</i> <p>Fastighetsmäklarinspektionen får, när den anser att det är nödvändigt, genomföra en undersökning på plats hos en registrerad fastighetsmäklare eller ett registrerat fastighetsmäklar företag.</p>

Misstänkt otillåten fastighetsförmedling

Enligt 24 § i fastighetsmäklarförordningen ska inspektionen, om det finns anledning att anta att någon yrkesmässigt förmedlar fastigheter i strid mot det som föreskrivs i 2 kap. fastighetsmäklarlagen om fastighetsmäklares skyldighet att vara registrerad, anmäla det till allmän åklagare.

FMI har stött på problem när det gäller hantering av misstänkt otillåten fastighetsförmedling. I princip inga av de anmälningar som inspektionen har gjort har lett till åtal för de enskilda personerna som har anmälts.

Enligt 4 kap. 18 § fastighetsmäklarlagen döms den som yrkesmässigt förmedlar fastigheter i strid mot det som föreskrivs i lagens 2 kap. om fastighetsmäklarens skyldighet att vara registrerad, till böter eller fängelse i högst sex månader. I 35 kap. 1 § brottsbalken (1962:700) stadgas, att ett brott på vilket det inte kan följa svårare straff än fängelse i ett år, preskriberas om den misstänkte inte har häktats eller fått del av åtal för brottet inom två år. Det är alltså relativt kort preskriptionstid på brottet, varför utredningar som inte är prioriterade ofta läggs ner.

Då misstankarna riktar sig mot personer som inte är registrerade mäklare vid FMI, kan myndigheten inte kräva att få ut information avseende de förmedlingar som personerna misstänks ha genomfört. Det är svårt för FMI att få fram bevisning avseende att förmedling faktiskt har skett. Bifogas inte bevisning till anmälan, läggs eventuella utredningar ofta ner. För att FMI ska göra en anmälan till åklagare angående misstänkt otillåten fastighetsförmedling, krävs att inspektionen har anledning att anta att någon faktiskt yrkesmässigt förmedlar fastigheter utan att vara registrerade, något som kan vara svårt att komma fram till.

Anmälan ska göras till den åklagarkammare som ansvarar för det område där den misstänkte personen är skriven. Det handlar om specialstraffrätt och för att underlätta hanteringen av anmälningar, hade det varit önskvärt att en eller några få åklagare i stället ansvarar för utredningen.

FMI anser att det bör utredas om det i stället vore bättre att den ordning som föreskrivs om ingripande mot oregistrerade fastighetsmäklarföretag i 4 kap. 15 § fastighetsmäklarlagen tillämpas även på fysiska personer. Det skulle innebära att FMI får förelägga en fysisk person att upphöra med verksamheten eventuellt i kombination med vite. Lagrummet föreskriver även att FMI om det är osäkert ifall ett företag är skyldigt att vara registrerat, får förelägga företaget att lämna de upplysningar och ge tillgång till de handlingar som inspektionen behöver för att bedöma om så är fallet. Det är möjligt att det vore mer effektivt om FMI kunde utreda om en person sysslar med otillåten fastighetsförmedling, och om så är fallet, förelägga personen att upphöra med verksamheten, eventuellt i kombination med vite. Ett krav för att en person ska bli registrerad är, förutom att hen är redbar och lämplig och har relevant utbildning, även att det finns en gällande ansvarsförsäkring. Ett krav om försäkring finns inte mot icke registrerade personer som verkar otillåtet. Att icke registrerade personer sysslar med fastighetsförmedling innebär alltså att parterna i uppdragen sätts i en sämre position. FMI menar att en förändrad hantering borde kunna leda till att färre icke registrerade personer sysslar med fastighetsförmedling och att det skulle innebära en ökad trygghet för parterna.

Nuvarande lydelse 4 kap. 15 §	Föreslagen lydelse
<p>Fastighetsmäklarinspektionen får förelägga ett fastighetsmäklarföretag som är skyldig att vara registrerat enligt 2 kap., men inte är det, att ansöka om registrering eller, när det finns särskilda skäl för det, att upphöra med verksamheten. Ett föreläggande att upphöra med verksamheten får förenas med vite.</p> <p>Om det är osäkert ifall ett företag är skyldigt att vara registrerat, får Fastighetsmäklarinspektionen förelägga företaget att lämna de upplysningar och ge tillgång till de handlingar som inspektionen behöver för att bedöma om så är fallet.</p>	<p>Fastighetsmäklarinspektionen får förelägga <i>en fastighetsmäklare eller</i> ett fastighetsmäklarföretag som är skyldigt att vara registrerat enligt 2 kap, men inte är det, att ansöka om registrering eller, när det finns särskilda skäl för det, att upphöra med verksamheten. Ett föreläggande att upphöra med verksamheten får förenas med vite.</p> <p>Om det är osäkert ifall <i>en mäklare eller</i> ett företag är skyldig att vara registrerat, får Fastighetsmäklarinspektionen förelägga <i>mäklaren eller</i> företaget att lämna de upplysningar och ge tillgång de handlingar som inspektionen behöver för att bedöma om så är fallet. <i>Ett föreläggande om att lämna upplysningar eller att ge in handlingar får förenas med vite.</i></p>

Ingripande mot oregistrerade företag

FMI har sedan 1 juli 2021 fått en förstärkt möjlighet till tillsyn genom att fastighetsmäklarföretag numera måste vara registrerade och stå under myndighetens tillsyn. Ett företag där det bedrivs förmedlingsverksamhet, men som inte är registrerat, får av FMI föreläggas att ansöka om registrering. När det finns särskilda skäl får FMI även förelägga företaget att upphöra med verksamheten.

Om det är osäkert ifall ett företag är skyldigt att vara registrerat som fastighetsmäklarföretag får företaget föreläggas att lämna de upplysningar och ge tillgång till de handlingar som inspektionen behöver för att bedöma om så är fallet. Om inspektionen vid ett föreläggande inte får de svar som behövs för att ta ställning till huruvida företaget bedriver registreringspliktig verksamhet är det oklart om inspektionen då, utan att kunna styrka att det bedrivs otillåten verksamhet, kan förelägga företaget att upphöra med verksamheten. Om företaget inte besvarar föreläggandet, eller inte inkommer med tillfredsställande underlag, anser inspektionen att det vore önskvärt och mer effektivt att då kunna förelägga företaget vid vite att ge in relevanta upplysningar och eventuella handlingar avseende vilken

verksamhet som bedrivs i företaget. Ett föreläggande, enligt 3 kap. 15 § 2 st. fastighetsmäklarlagen, bör därför få förenas med vite.

Nuvarande lydelse 4 kap. 15 §	Föreslagen lydelse
<p>Fastighetsmäklarinspektionen får förelägga ett fastighetsmäklarföretag som är skyldig att vara registrerat enligt 2 kap., men inte är det, att ansöka om registrering eller, när det finns särskilda skäl för det, att upphöra med verksamheten. Ett föreläggande att upphöra med verksamheten får förenas med vite.</p> <p>Om det är osäkert i fall ett företag är skyldigt att vara registrerat, får Fastighetsmäklarinspektionen förelägga företaget att lämna de upplysningar och ge tillgång till de handlingar som inspektionen behöver för att bedöma om så är fallet.</p>	<p>Fastighetsmäklarinspektionen får förelägga ett fastighetsmäklarföretag som är skyldig att vara registrerat enligt 2 kap., men inte är det, att ansöka om registrering eller, när det finns särskilda skäl för det, att upphöra med verksamheten. Ett föreläggande att upphöra med verksamheten får förenas med vite.</p> <p>Om det är osäkert i fall ett företag är skyldigt att vara registrerat, får Fastighetsmäklarinspektionen förelägga företaget att lämna de upplysningar och ge tillgång till de handlingar som inspektionen behöver för att bedöma om så är fallet. <i>Ett föreläggande om att lämna upplysningar eller att ge in handlingar får förenas med vite.</i></p>

Nyproduktion

Att förmedla nyproduktion skiljer sig väsentligt från att förmedla begagnade objekt och ställer helt andra krav på mäklaren. Andra avtal brukar användas, partssituationen brukar se annorlunda ut och förmedlingsobjektet finns oftast inte i verkligheten, utan är kanske färdigställt först flera år fram i tiden. Det saknas särskilda bestämmelser i fastighetsmäklarlagen om förmedling av nyproducerade objekt och lagen är inte på något sätt anpassad till området. Därför finns det i dagsläget också begränsade förutsättningar för att utveckla rättspraxis avseende nyproduktion.

Fastighetsmäklarinspektionen, liksom branschorganisationerna, har redan tidigare framfört att fastighetsmäklarlagens bestämmelser behöver klargöras när det gäller förmedling av bostäder som är under produktion. Detta för att såväl stärka konsumentskyddet som för att fastighetsmäklare ska kunna känna sig trygga i vilka skyldigheter de har vid sådan förmedling.

Det skulle behöva utredas vilken kontroll-, rådgivnings- och upplysningsskyldighet samt ansvar i övrigt som mäklare har vid förmedling

av nyproduktion. Vid köp av en nyproducerad bostadsrätt används ofta en rad olika avtal, såsom bokningsavtal, förhandsavtal, upplåtelseavtal och eventuella avtal kring inredning. Det skulle bland annat vara fördelaktigt att utreda och tydliggöra mäklarens ansvar avseende att förutsättningarna föreligger inför varje moment i nyproduktionsprocessen, såsom exempelvis bostadsrättsföreningens möjlighet att ta ut förskott av förhandstecknare, förekomsten av en intygsgiven kostnadskalkyl respektive en registrerad ekonomisk plan och förekomsten av slutbesiktning/slutbesked inför tillträdet.

Den information som en spekulant behöver skiljer sig i många avseenden åt från köp av ett begagnat objekt. Det gäller bland annat frågor om de olika avtalstyperna och deras konsekvenser, byggföretaget, byggprocessen, eventuella förändringar under byggprocessens gång och eventuella reservationer kring avtalets giltighet. Frågan är även hur fastighetsmäklarens rådgivnings- och upplysningsskyldighet förhåller sig till den informationsskyldighet som bostadsrättsföreningen har enligt 5 kap. 3 § bostadsrättslagen (1991:614). Även vid nyproduktion av småhus är spekulanter i behov av information avseende exempelvis om det finns särskilda villkor för köpet, frågor kring eventuell entreprenör och förutsättningar för entreprenadavtal, bygglov, färdigställandeskydd och villkor för slutbesked.

Vid förmedling av nyproduktion uppstår även frågor kring mäklarens skyldighet att verka för att köparen undersöker ett objekt som ofta inte finns ännu och vilken information om undersökningsplikten som bör lämnas. En översyn behövs av kravet på vad objektsbeskrivningen ska innehålla vid förmedling av nyproducerade objekt. Det gäller exempelvis kravet på att kontrollera och ange uppgift om inteckningar och pantsättning för objekt som inte är byggda ännu.

En annan fråga kopplad till nyproduktion som också skulle behöva utredas är byggbolagens anställda säljare kontra mäklarens roll när nyproducerade lägenheter ska säljas. Mäklare kan inte vara anställda på byggbolag då det anses rubba förtroendet för mäklaren som opartisk mellanman och en anställd säljare får inte utföra arbetsuppgifter som innebär förmedling. Dessa faktum kan innebära uppenbara svårigheter att agera korrekt.

Sammantaget ser Fastighetsmäklarinspektionen ett behov av en översyn av fastighetsmäklarlagen för att tydliggöra fastighetsmäklarens kontroll-, rådgivnings- och upplysningsskyldighet samt ansvar i övrigt vid förmedling av nyproducerade objekt.

Begäran om förordningsändringar

Sedan den nya fastighetsmäklarlagen och fastighetsmäklarförordningen trädde i kraft i juli 2021 har FMI uppmärksammat bestämmelser i fastighetsmäklarförordningen samt andra förordningar som inspektionen anser behöver justeras. Detta för att FMI ska kunna utföra sitt arbete på effektivaste sätt samt för att säkerställa ett högt konsumentskydd.

Fastighetsmäklarförordningen (2021:518)

Särskild postadress

När en person ansöker om registrering ska hen, enligt 6 § fastighetsmäklarförordningen, bland annat ange sin folkbokföringsadress. Vidare framgår det av 4 § att det som i förordningen föreskrivs om folkbokföringsadress, om sådan saknas, i stället ska gälla bostadsadress. FMI föreslår en förändring i 4 § och anser att det förutom bostadsadress bör läggas till särskild postadress och utländsk adress.

Det är svårt att få fastighetsmäklare och mäklarföretag att hålla sina uppgifter i fastighetsmäklarregistret uppdaterade, trots den skyldighet som finns i 19 § fastighetsmäklarförordningen. Detta leder till problem och merarbete för FMI, särskilt i samband med att fakturorna för att den årliga avgiften skickas ut. Tidigare kom en stor del av dessa fakturor i retur då mäklarens uppgifter var inaktuella i registret. FMI kopplade i samband med införandet av ett nytt ärendehanteringssystem systemet mot Navet. Denna koppling innebär att när en fastighetsmäklare ändrar sina folkbokföringsuppgifter hos Skatteverket så uppdateras dessa uppgifter automatiskt i Fastighetsmäklarregistret. Detta förfarande har lett till att större delen av mäklarnas adressuppgifter numera är korrekta. Problemet är dock att det finns fastighetsmäklare som hos Skatteverket har registrerat en särskild postadress eller en utländsk adress. En särskild postadress kan en person anmäla till Skatteverket om hen under minst sex månader vill ha sin post till en annan adress än folkbokföringsadressen. Det går även att anmäla en särskild postadress i utlandet, om den gäller i högst ett år. Enligt Skatteverket är en särskild postadress ett komplement till en folkbokföringsadress. Skatteverket anger även att den särskilda postadressen automatiskt sprids till de flesta myndigheter som hämtar sin information från folkbokföringen. FMI har tidigare inte hämtat denna uppgift då det inte uttryckligen står att särskild postadress får antecknas i fastighetsmäklarregistret. Detta har medfört kritik från fastighetsmäklare, som har registrerat en särskild postadress hos Skatteverket, då FMI har skickat fakturan för den årliga avgiften till mäklarens folkbokföringsadress i stället för till den särskilda adressen. Detta har lett till att mäklare inte betalat sin faktura och således påförts en påminnelseavgift. För att undvika detta problem har Fastighetsmäklarregistret beslutat att även registrera

särskild postadress i fastighetsmäklarregistret. I sammanhanget kan nämnas att JO riktat kritik mot en annan statlig myndighet för att myndigheten vägrat registrera en särskild postadress, se JO:s beslut 764-2022.

Nuvarande lydelse 4 §	Föreslagen lydelse
Det som i denna förordning föreskrivs om personnummer ska, om sådant nummer saknas, i stället gälla samordningsnummer, eller födelsedatum om även samordningsnummer saknas.	Det som i denna förordning föreskrivs om personnummer ska, om sådant nummer saknas, i stället gälla samordningsnummer, eller födelsedatum om även samordningsnummer saknas.
Det som i förordningen föreskrivs om organisationsnummer ska, om sådant nummer saknas, i stället gälla något annat identifieringsnummer.	Det som i förordningen föreskrivs om organisationsnummer ska, om sådant nummer saknas, i stället gälla något annat identifieringsnummer.
Det som i förordningen föreskrivs om folkbokföringsadress ska, om sådan adress saknas, i stället gälla bostadsadress.	Det som i förordningen föreskrivs om folkbokföringsadress ska, om sådan adress saknas, i stället gälla bostadsadress, <i>särskild postadress eller utländsk adress.</i>

Besöksadress och webbplats

Enligt 8 § fastighetsmäklarförordningen ska ett fastighetsmäklar företag i sin ansökan ange sin webbplats, om sådan finns. Denna information ska sedan, enligt 31 § p.2, antecknas i fastighetsmäklarregistret. FMI anser att detta krav bör tas bort. Anledningen är att informationen om webbplatsen är onödig och riskerar att bli inaktuell. Som framgår ovan är det svårt att få mäklar företag att uppdatera sina uppgifter. Detta i kombination med att uppgiften om mäklar företagets webbplats inte är något som FMI behöver i sin tillsyn eller behöver tillgängliggöra på sin webbplats leder till att uppgiften är överflödig. Det förekommer inte heller att FMI får frågor från allmänheten om ett mäklar företagets webbplats.

FMI anser dock att det i bestämmelsen bör läggas till att en ansökan om registrering även ska innehålla besöksadress till mäklar företagets verksamhetsställen. Postadressen skiljer sig ibland ifrån besöksadressen och för det fall FMI ska göra platsbesök hos ett företag behöver inspektionen känna till besöksadress. Besöksadress underlättar också för den som vill kontrollera om en viss mäklare eller ett visst företag har en registrering hos FMI.

Nuvarande lydelse	Föreslagen lydelse
8 § 2 st.	
Om fastighetsmäklarföretaget har flera verksamhetsställen, ska samtliga verksamhetsställen och <i>postadresserna</i> till dessa anges. Om mäklarföretaget avser att använda ett annat kännetecken för sin verksamhet än mäklarföretagets namn, ska även detta anges. Om mäklarföretaget har en särskild faktureringsadress, ska även den adressen anges.	Om fastighetsmäklarföretaget har flera verksamhetsställen, ska samtliga verksamhetsställen och <i>besöksadresserna</i> till dessa anges. Om mäklarföretaget avser att använda ett annat kännetecken för sin verksamhet än mäklarföretagets namn, ska även detta anges. Om mäklarföretaget har en särskild faktureringsadress, ska även den adressen anges.
31 § p. 2	
I fastighetsmäklarregistret ska följande uppgifter antecknas om varje fastighetsmäklarföretag: <ul style="list-style-type: none">• 2. postadress, e-postadress, och telefonnummer samt, om sådana uppgifter finns, <i>webbplats</i>, kännetecken för verksamheten och särskild faktureringsadress	I fastighetsmäklarregistret ska följande uppgifter antecknas om varje fastighetsmäklarföretag: <ul style="list-style-type: none">• 2. postadress, e-postadress, och telefonnummer samt, om sådana uppgifter finns, kännetecken för verksamheten och särskild faktureringsadress

Fortbildningskrav

FMI beslutade 2022 om nya föreskrifter för utbildningskrav för fastighetsmäklare med fullständig registrering. Beslutet föregicks av ett omfattande arbete med genomgång av då gällande utbildningskrav och jämförelser med andra yrken och andra länders utbildningskrav för att få verka som fastighetsmäklare. FMI tog fram ett utbildningspaket som omfattade utbildningskrav för blivande mäklare, mäklare som vill återregistrera sig och för befintliga mäklare. FMI såg att det fanns anledning att skärpa eller ändra kraven för de tre kategorierna. Då FMI:s föreskriftsrätt i dagsläget inte omfattar möjlighet att föreskriva om fortbildningskrav för befintliga mäklare så har det kravet inte införts.

Samtliga remissinstanser var positiva till införande av fortbildningskrav och FMI har fått påstötningar från Mäklarsamfundet ett antal gånger om att de vill se att fortbildningskrav införs. FMI ser det som angeläget att fastighetsmäklare fortbildar sig då det ständigt tillkommer nya krav och regler, inte minst avseende penningtvätt och vad som inryms i begreppet god fastighetsmäklarsed.

Som jämförelse kan nämnas att för att få vara fortsatt verksam som auktoriserad revisor krävs kontinuerlig fortbildning, minst 100 timmar under fem år. Verksamma advokater ska fortbilda sig i minst 18 timmar per kalenderår. De norska mäklare som är aktiva och registrerade ska fortbilda sig i minst 15 timmar under en tvåårs period. I Danmark och Finland finns inte generellt krav på fortbildning för fastighetsmäklare men för de danska mäklare som är anslutna till branschorganisationen, cirka 90 procent av mäklarna, ställer organisationen sådana krav.

Genom ett par mindre justeringar i fastighetsmäklarförordningen och möjligen ett förtydligande i fastighetsmäklarlagen skulle FMI få möjlighet att föreskriva om utbildningskrav för fastighetsmäklare med fullständig registrering. Förslagsvis skulle fastighetsmäklarförordningens 25 § kunna kompletteras med en 25 a § med text om skyldigheten för en fastighetsmäklare att genomgå utbildning i syfte att behålla de kunskaper och den förmåga att tillämpa kunskaperna som avses i 25 §. Även 38 § fastighetsmäklarförordningen kunde kompletteras med hänvisning till både 25§ och 25a §. Om det skulle bedömas nödvändigt skulle det också gå att omformulera 2 kap 8 § i fastighetsmäklarlagen så att det blir tydligt att en fastighetsmäklare under hela sin registreringstid ska ha tillfredsställande utbildning.

Nuvarande lydelse	Föreslagen lydelse
	25a §
	En registrerad fastighetsmäklare ska genomgå utbildning i syfte att behålla de kunskaper och den förmågan att tillämpa kunskaperna som avses i 25 §.
38 §	
Fastighetsmäklarinspektionen får meddela föreskrifter om innehållet i och omfattningen av den utbildning som anges i 25 §.	Fastighetsmäklarinspektionen får meddela föreskrifter om innehållet i och omfattningen av den utbildning som anges i 25 § <i>och utbildning som anges i 25a §.</i>

Registreringshistorik och organisationsnummer

I 33 § fastighetsmäklarförordningen regleras vilka uppgifter FMI ska hålla tillgängliga på sin webbplats i fråga om en registrerad fastighetsmäklare. Enligt 1 st. p.2 är en av dessa uppgifter när den senaste registreringen beslutades. Det förekommer att mäklare av olika anledningar, exempelvis föräldraledighet eller för att jobba som annat, väljer att avregistrera sig för

att efter allt från ett par månader till flera år återregistrera sig. I FMI:s tjänst "Sök mäklare" kommer det då att stå det datum som mäklaren senast blev registrerad. Att mäklaren tidigare har varit registrerad, kanske i många år, framkommer inte. Detta har uppmärksammats av mäklare som kontaktat FMI och ifrågasatt varför det inte framgår att de tidigare har varit registrerade. Informationen kan således vara vilseledande då det kan framstå som att en mäklare är ny i yrket när hen i själva verket har varit verksam i många år. FMI anser därför att hela mäklarens registreringshistorik som finns i fastighetsmäklarregistret ska hållas tillgängliga på inspektionens webbplats.

FMI anser även att mäklarföretagens organisationsnummer ska vara en av de uppgifter som ska tillgängliggöras på inspektionens webbplats. Många mäklarföretag har idag snarlika namn och det finns således en risk för förväxling. Organisationsnummer är däremot unikt för varje företag och således ett säkrare sätt att identifiera ett företag på.

Nuvarande lydelse	Föreslagen lydelse
33 § 1 st. p 2.	
Fastighetsmäklarinspektionen ska i fråga om en registrerad fastighetsmäklare på sin webbplats hålla följande uppgifter i fastighetsmäklarregistret tillgängliga: <i>2. när den senaste registreringen beslutades</i>	Fastighetsmäklarinspektionen ska i fråga om en registrerad fastighetsmäklare på sin webbplats hålla följande uppgifter i fastighetsmäklarregistret tillgängliga: <i>2. mäklarens registreringshistorik</i>
33 § 2 st.	
Det som föreskrivs i första stycket 1–3 om uppgifter om en registrerad fastighetsmäklare ska även gälla motsvarande uppgifter om ett registrerat fastighetsmäklarföretag. Därutöver ska Fastighetsmäklarinspektionen i fråga om ett registrerat fastighetsmäklarföretag hålla följande uppgifter i registret tillgängliga: <ol style="list-style-type: none"> 1. postadress, 2. samtliga verksamhetsställen och postadresser till dessa, 3. ett annat kännetecken för mäklarföretagets verksamhet än mäklarföretagets namn, och 4. namn och verksamhetsställe för varje registrerad fastighetsmäklare som bedriver verksamhet i mäklarföretaget. 	Det som föreskrivs i första stycket 1–3 om uppgifter om en registrerad fastighetsmäklare ska även gälla motsvarande uppgifter om ett registrerat fastighetsmäklarföretag. Därutöver ska Fastighetsmäklarinspektionen i fråga om ett registrerat fastighetsmäklarföretag hålla följande uppgifter i registret tillgängliga: <ol style="list-style-type: none"> 1. postadress, 2. samtliga verksamhetsställen och postadresser till dessa, 3. ett annat kännetecken för mäklarföretagets verksamhet än mäklarföretagets namn, 4. namn och verksamhetsställe för varje registrerad fastighetsmäklare som bedriver verksamhet i mäklarföretaget, och 5. organisationsnummer.

Förordning (2009:606) med instruktion för Fastighetsmäklarinspektionen

2018 infördes bestämmelsen i fastighetsmäklarförordningen om att FMI ska ta ut en påminnelseavgift på 500 kronor om den årliga avgiften inte betalas inom föreskriven tid (se 18 § fastighetsmäklarförordningen). I förarbetena där denna fråga behandlades (prop. 2017/18:11) framgår att FMI ska återkalla registreringen för den som inte betalar den årliga avgiften, om det

inte kan anses tillräckligt att mäklaren meddelas en varning eller erinran. Innan påminnelseavgift infördes hanterades dessa ärenden på "kansliet" det vill säga att om en mäklare inte betalade den årliga avgiften beslutade myndigheten att personens registrering skulle återkallas, inte disciplinnämnden. Med beaktande av att det i förarbetena uttryckligen står att det är disciplinnämnden som ska fatta dessa beslut har förfarandet anpassats och det är nu disciplinnämnden som fattar dessa beslut. Att så är fallet förtydligades även genom att det av 6 § i FMI:s instruktion numera framgår att nämnden ska pröva frågor om disciplinpåföljd när grunden för påföljden är att fastighetsmäklare eller fastighetsmäklar företag bland annat trots påminnelse inte betalar årlig avgift (p.2). Denna bestämmelse infördes i samband med att den nya fastighetsmäklarlagen trädde i kraft 2021.

Det nuvarande förfarandet har medfört mycket arbete, både för myndigheten och disciplinnämnden. 2023 fattade disciplinnämnden beslut i 154 ärenden rörande årlig avgift och i år kommer det att bli cirka 80 ärenden. Bedömningen i dessa ärenden är huvudsakligen av enkel beskaffenhet och det finns idag fastställd praxis från överinstans. Mot bakgrund av detta anser FMI att beslut i ärenden om årlig avgift borde kunna fattas av myndigheten själv i stället för disciplinnämnden. Ett förfarande som enligt FMI:s bedömning skulle vara mer effektivt och resurssparande.

Nuvarande lydelse	Föreslagen lydelse
6 §	
<p>Inom myndigheten finns ett särskilt beslutsorgan, Disciplinnämnden, som har till uppgift att pröva frågor om disciplinpåföljd enligt 4 kap. 4 § fastighetsmäklarlagen (2021:516) när grunden för påföljden är att fastighetsmäklaren eller fastighetsmäklarföretaget</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. inte längre uppfyller villkoren för registrering i 2 kap. 8 § 6 eller 9 § 4 fastighetsmäklarlagen, 2. trots påminnelse inte betalar årlig avgift, 3. handlar i strid mot sina skyldigheter enligt fastighetsmäklarlagen, eller 4. överträder en bestämmelse i lagen (2017:630) om åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism eller föreskrifter som har meddelats med stöd av den lagen. <p>Disciplinnämnden har även till uppgift att pröva frågor om åtgärder enligt 4 kap. 5 § fastighetsmäklarlagen eller om sanktionsavgift eller sanktionsföreläggande enligt 4 kap. 6 eller 10 § samma lag.</p> <p>Första stycket gäller inte frågor om ringa förseelser som saknar principiell betydelse.</p>	<p>Inom myndigheten finns ett särskilt beslutsorgan, Disciplinnämnden, som har till uppgift att pröva frågor om disciplinpåföljd enligt 4 kap. 4 § fastighetsmäklarlagen (2021:516) när grunden för påföljden är att fastighetsmäklaren eller fastighetsmäklarföretaget</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. inte längre uppfyller villkoren för registrering i 2 kap. 8 § 6 eller 9 § 4 fastighetsmäklarlagen, 2. handlar i strid mot sina skyldigheter enligt fastighetsmäklarlagen, eller 3. överträder en bestämmelse i lagen (2017:630) om åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism eller föreskrifter som har meddelats med stöd av den lagen. <p>Disciplinnämnden har även till uppgift att pröva frågor om åtgärder enligt 4 kap. 5 § fastighetsmäklarlagen eller om sanktionsavgift eller sanktionsföreläggande enligt 4 kap. 6 eller 10 § samma lag.</p> <p>Första stycket gäller inte frågor om ringa förseelser som saknar principiell betydelse.</p>

Förordning om belastningsregister (1999:1134)

Enligt 12 § förordning om belastningsregistret ska uppgifter ur belastningsregistret om brott mot 3, 4, 6, 8-11, 14 eller 15 kap. brottsbalken eller mot skattebrottslagen eller lagen om straff för penningtvättsbrott, om brotten lett till någon annan påföljd än böter, lämnas ut om det begärs av FMI vid en redbarhets- och lämplighetsprövning av en fastighetsmäklare enligt fastighetsmäklarlagen. Till FMI ska även uppgifter ur

belastningsregistret om brott mot 4 kap. 18 § fastighetsmäklarlagen lämnas ut vid redbarhets- och lämplighetsprövning.

Vidare följer av 12 a § samma förordning att uppgifter ur belastningsregistret om brott mot 8-11, 14 eller 15 kap. brottsbalken eller mot skattebrottsbalken, lagen om straff för penningtvättsbrott eller 4 kap. 18 fastighetsmäklarlagen ska, om brotten lett till någon annan påföljd än penningböter, lämnas ut om de begärs av FMI vid en prövning enligt fastighetsmäklarlagen av om någon som ingår i ett fastighetsmäklarföretags ledning eller som har ett kvalificerat innehav i mäklarföretagen har gjort sig skyldig till allvarlig brottslighet eller i väsentlig utsträckning åsidosätter sina skyldigheter i näringsverksamhet. Om påföljden avser även något annat brott än de som anges i första stycket, ska också uppgift om det brottet lämnas ut.

FMI anser att bestämmelsen om vilka brott Inspektionen får del av bör utökas till att omfatta ett antal ytterligare brott. Detta förekommer att FMI genom exempelvis en anmälan, uppmärksammas på att en mäklare blivit dömd för ett brott som inte framgår av de utdrag inspektionen får från Polismyndigheten. Trots detta har FMI bedömt att brottet mäklaren är dömd för ger skäl att ifrågasätta mäklarens redbarhet och lämplighet vilket har lett till att mäklaren fått en disciplinär påföljd. FMI har bedömt att om en mäklare har blivit dömd för brott mot följande bestämmelser så finns det skäl att ifrågasättas hens redbarhet och lämplighet:

- Kap. 5, 7, 12–13, 16–17 brottsbalken (1962:700)
- Lag (2000:1225) om straff för smuggling
- Lag (1951:649) om straff för vissa trafikbrott
- Narkotikastrafflag (1968:64)
- Aktiebolagslag (2005:551)
- Lag (1988:254) om förbud beträffande knivar och andra farliga föremål

FMI anser att 12 och 12 a §§ i förordning om belastningsregister bör utvidgas till att omfatta ovanstående brott alternativt att FMI får rätt att ta del av uppgifter om alla brott som lett till någon annan påföljd än penningböter på samma sätt som myndigheterna som omfattas av 11 § i förordning om belastningsregister.

Fastighetsmäklarlagen bör bli föremål för en översyn

FMI hemställer att regeringen tillsätter en utredning med uppdrag att genomföra en översyn av fastighetsmäklarlagen samt genomför ett antal förordningsändringar. Myndigheten menar att det som beskrivs i denna hemställan tydliggör behovet av en sådan översyn.

Gunilla Paulsson
Myndighetschef

Kopia till

Michael Philipsson, Finansdepartementet

Nils Sigfrid, Finansdepartementet