

Frågor och svar - Lagrådsremiss - ny fastighetsmäklarlag

Hur ser Fastighetsmäklarnämnden på förslaget till ny fastighetsmäklarlag?

Fastighetsmäklarnämnden är naturligtvis positiv till att förslaget till ny fastighetsmäklarlag nu äntligen har lämnats som remiss till lagrådet. Innehållet i lagrådsremisen följer till dels Fastighetsmäklarutredningens förslag. Det finns dock skillnader.

Är det något speciellt ni vill lyfta fram?

Vi är naturligtvis mycket positiva till att vårt arbete med att utveckla god fastighetsmäklarsed genom åren nu sätts på pränt i den nya lagen. Vidare känns det bra och spännande att vi får fortsätta utveckla praxis på ett antal områden. Med den nya lagen får Fastighetsmäklarnämnden en del nya verktyg som förhoppningsvis underlättar vårt tillsynsarbete. Främst gäller detta kravet att en fastighetsmäklare ska föra anteckningar över varje förmedlingsuppdrag samt upprätta en förteckning över de anbud som lämnas. Nämnden får också ytterligare en möjlighet till en mildare disciplinär påföljd - erinran, vilket är positivt. Vi har sedan tidigare varning och avregistrering som möjliga disciplinära påföljder.

Är det några skillnader jämfört med Fastighetsmäklarutredningen?

En stor skillnad i lagförslaget jämfört med utredningsförslaget är hanteringen av sidotjänster. Enligt utredningsförslaget skulle en fastighetsmäklare mot ersättning kunna erbjuda sina kunder sidotjänster såsom förmedling av banklån, städning och flytt hjälp. Dock skulle denna typ av tjänster i förväg anmälas till Fastighetsmäklarnämnden. I regeringens förslag behålls förbudet mot förtroenderubbande verksamhet med undantag av att sidoverksamhet inte anses strida mot förbudet om ersättningen är endast obetydlig. Mäklaren ska dock klart och tydligt upplysa såväl uppdragsgivaren som spekulanter om vilka tjänsterna är och vilken ersättning som fastighetsmäklaren får (direkt eller indirekt) från olika samarbetspartners.

När det gäller boendekostnadskalkyl ska mäklaren även framöver erbjuda en köpare detta vilket var borttaget i utredningsförslaget.

För fastighetsmäklarna är det naturligtvis tråkigt att titeln fastighetsmäklare, som föreslagits, inte blir skyddad och att vi inte får lämna förhandsbesked.

Hur ska sidotjänsterna hanteras?

Förslaget till hur sidotjänster ska hanteras är inte optimalt ur tillsynssynpunkt. I våra tillsynsärenden kan det vara svårt att få entydigt svar på hur ersättningen från ett samarbetsföretag hanteras inom mäklarföretaget. Likaså kan det vara svårt för en fastighetsmäklare inom t.ex. ett kedjeföretag att exakt veta hur och på vilket sätt ersättningen hanteras liksom att avgöra vad som är ett obetydligt belopp.

Är det några andra skillnader jämfört med utredningsförslaget och/eller nuvarande lagstiftning? Ja det finns flera skillnader. Några av dem följer nedan.

Jämfört med utredningsförslaget omfattar den nya fastighetsmäklarlagen även fortsättningsvis förmedling av kommersiella fastigheter. I samband med förmedling av bostadsrätter finns en specifik skrivning i den nya lagen om vad en objektsbeskrivning ska innehålla, vilket är nytt jämfört med nuvarande lagstiftning. Vidare ska en objektsbeskrivning innehålla uppgifter om driftskostnader som ska specificeras så utförligt som möjligt, vilket är en nyhet.

Om en köpare eller säljare vill kräva skadestånd av en fastighetsmäklare ska denne underrättas härom inom skälig tid. Paragrafen om reklamation är ny jämfört med nuvarande lagstiftning. Även en paragraf om preskription har införts som innebär att preskriptionslagen gäller i samband med ett fastighetsmäklaruppdrag. Hänvisning till denna lag innebär en tioårig preskriptionstid.

Ytterligare en ny paragraf har införts i vilken lagfästs att en mäklare måste upplysa en säljare om att mäklaren kan ha rätt till ersättning vid en senare överlåtelse om uppdragsavtalet har upphört att gälla utan att fastigheten överlåtits.

Mäklarens skyldighet att kontrollera vem som har rätt att förfoga över fastigheten och vilka inteckningar, servitut och andra rättigheter som belastar fastigheten kvarstår som tidigare. Nytt är att mäklaren också ska kontrollera om fastigheten har del i en eller flera gemensamhetsanläggningar, t.ex. en småbåtshamn eller parkeringsområde.

Lagfäst är nu att ett depositionsavtal ska upprättas skriftligen och skrivas under av parterna.

Uppdragsavtalet ska som hitintills upprättas skriftligen och skrivas under av parterna, vilket innebär att ett uppdragsavtal inte kan ingås endast via e-post. Om ett uppdragsavtal sägs upp muntligen av mäklaren måste detta även ske skriftligen till uppdragsgivaren. Mäklaren måste också skriftligen bekräfta en uppsägning från en uppdragsgivare.

En nyhet i lagstiftningen är att man satt på pränt att fastighetsmäklaren trots kravet på opartiskhet särskilt ska ta till vara uppdragsgivarens ekonomiska intressen.

Finns det något ytterligare som kan vara intressant att belysa?

Fastighetsmäklarnämnden har några frågor som framförts bl.a. i vårt remissvar men som ännu inte fått något gehör. Det är naturligtvis tråkigt. Vi har begärt att få ändra namn till Fastighetsmäklarmyndigheten och att få lagstadgad rätt att utöva tillsyn över fastighetsmäklarföretagen. Att byta namn till Fastighetsmäklarmyndigheten skulle tydliggöra att det är en statlig tillsynsmyndighet och inte ett mäklarföretag eller branschorganisation som många konsumenter i dag tror.

Dessutom har vi begärt ökade resurser för att stärka tillsyns- och informationsarbetet. Utan sådana blir det bekymmersamt och kan medföra att tillsynsärendena tar längre tid än vad som kan anses acceptabelt och att vi inte kan nå ut till konsumenter som går i bostadstankar med erforderlig information som bidrar till att minska antalet presumtiva tvister mellan parterna.