

Justitiedepartementet

Enheten för familjerätt och allmän förmögenhetsrätt

John Klefbäck

103 33 Stockholm

E-post: ju.remissvar@regeringskansliet.se

Stockholm 2018-11-26

Remissyttrande för betänkandet Utökad tillsyn över fastighetsmäklarbranschen (SOU 2018:64)

Ert Dnr Ju2018/04004/L2

Inledning

Bjurfors Sverige AB (nedan kallad Bjurfors) och Bjurfors Näringsliv får härmed gemensamt inkomma med remissyttrande över rubricerat betänkande

Sammanfattning

1. Bjurfors och Bjurfors Näringsliv är positivt inställda till förslaget att även mäklarföretagen ska omfattas av Fastighetsmäklarlagen och penningtvätsregelverket samt att dessa ska registreras och stå under tillsyn av Fastighetsmäklarinspektionen (FMI). Bjurfors och Bjurfors Näringsliv föreslår dock att själva definitionen av mäklarföretagen måste förtydligas.
2. Bjurfors och Bjurfors Näringsliv avstyrker förslaget att Mäklarföretagens skyldigheter skadeståndssanktioneras för att kunna erhålla registrering.
3. Bjurfors och Bjurfors Näringsliv är positiva till förslaget som möjliggör att uppdragsavtal och depositionsavtal kan undertecknas digitalt av parterna. Detsamma gäller förslaget att möjliggöra för mäklaren att göra objektsbeskrivningen tillgänglig på elektroniskt sätt. Vad gällande de sistnämnda förslaget efterfrågas några förtydliganden.
4. Bjurfors och Bjurfors Näringsliv saknar ett förslag som förtydligar att registrering är ett krav vid förmedling av bolag med huvudsaklig tillgång en eller flera fastigheter.

Bjurfors och Bjurfors Näringsliv synpunkter

1. Bjurfors och Bjurfors Näringsliv instämmer med utredningens alternativ, dvs att tillåta juridiska personer istället för (eller parallellt med) fysiska personer att ingå förmedlingsuppdrag inte ska genomföras. Att låta kunden välja mellan att anlita mäklarbolagets eller den fysiska mäklaren skulle medföra alltför stora omställningar för branschen och skapa onödig förvirring bland konsumenterna.
Då det historiskt sett samt i dag florerar en mängd olika "anställningsförhållanden" inom mäklarbranschen behöver detta utan tvekan förtydligas i det föreliggande förslaget. Som helhet behövs ett förtydligande vad gäller vilka mäklarföretag som ska registreras. Bjurfors och Bjurfors Näringsliv inser att en definition som täcker alla möjliga situationer är i princip omöjlig att finna, men anser det vara nödvändigt att definitionen av ett fastighetsmäklarföretag behöver förtydligas.
2. Bjurfors och Bjurfors Näringsliv anser inte den föreslagna skadeståndsskyldigheten för mäklarföretag som åsidosatt de skyldigheter lagen föreskriver ska införas. Det finns en uppenbar risk att konsumenten ställs inför en osäkerhet i valet av rätt motpart och detta kan slutligen kan medföra att kravet slutligen preskriberas. Det finns även risk att konsumenten riktar krav både mot mäklarföretaget och den enskilda mäklaren. Detta kommer medföra att tvisterna blir mer omfattande med ökade kostnader på båda sidor. I bästa fall täcker konsumentens rättsskydd en sådan tvist, men långt ifrån alltid. Till detta kommer även mäklarföretagens merkostnad för det försäkringsskydd som kommer krävas. Sammantaget anser Bjurfors och Bjurfors Näringsliv att ett fristående skadeståndsansvar för mäklarföretagen inte bör införas. De sanktioner i form av tillsynsingripande mot mäklarföretaget bör vara tillräckligt.
3. Bjurfors och Bjurfors Näringsliv är positiva till förslaget att kunna underteckna förmedlingsuppdrag och depositionsavtal digitalt, exempelvis vis Bank-ID. Det skulle innebära en förenkling med därmed uppkommen tidsvinst för alla inblandande parter och dessutom uppfattas som att mäklarbranschen följer den elektroniska utvecklingen i samhället.

Bjurfors och Bjurfors Näringsliv är positiva till förslagen i fråga om hur spekulanter och den slutlige köpare ska ta del av den obligatoriska objektsbeskrivningen och vid förmedling av bostadsrätt även stadgar och årsredovisning/ekonomisk plan. Den absoluta merparten av spekulanter som idag kommer på visning har i princip redan hämtat informationen på mäklarföretagets eller annan webbplats. Detta medför även att behovet av tryckt material minskar vilket även är gynnsamt för miljön. Bjurfors och Bjurfors Näringsliv vill dock att ett förtydligande införs gällande den praktiska innebörden av de olika begrepp som nu föreslås förekomma i lagtexten. Vad gäller innebörden att mäklaren ska försäkra sig om att köparen "tagit del" av handlingarna innan försäljningen genomförs uppstår dock frågan om det inte bara innebär att säkerställa att köparen haft möjlighet att ta del av handlingen, utan att hen också de facto gjort detta. En sådana skyldighet framstår som alltför långtgående. Bjurfors och Bjurfors Näringsliv föreslår istället att det införs begreppet "fått del" av handlingarna eller möjligen "fått tillfälle att ta del av" införs.

4. Bjurfors och Bjurfors Näringsliv saknar ett förslag som tydliggör att registrering hos FMI måste ske i de fall förmedling sker av bolag som endast eller huvudsakligen består av en eller flera fastigheter. Idag är det mycket vanligt att fastigheter "paketeras" i bolag med dess enda syfte att sälja bolaget (fastigheten), detta främst beroende på förmånliga skattetekniska skäl för säljaren, men även för köparen som på så sätt undkommer stämpelskatt. Då detta tillvägagångssätt är att indirekt sälja en fastighet måste detta även omfatta en registreringskyldighet för den verksamme fastighetsmäklaren. Det måste i detta hänseende även förtydligas att det är registrerade fastighetsmäklaren som ska sköta förmedlingen och inte, som har blivit en kutym i branschen, att någon annan konsult handhar förmedlingen.

Stockholm som ovan

Bjurfors Sverige AB



Mats Ljung

Bjurfors Näringsliv



Carl-Henrik Ageman