



Enheten för EU:s inre marknad

YTTRANDE

2018-12-06 Dnr 2018/01418-2

Justitiedepartementet

Endast via e-post.

Yttrande över SOU 2014:64 Utökad tillsyn över fastighetsmäklarbranschen

Kommerskollegium ansvarar för frågor som rör utrikeshandel, EU:s inre marknad och EU:s handelspolitik. Kollegiets uppdrag är att verka för frihandel. Det innebär att vi verkar för fri rörlighet på den inre marknaden och för liberaliseringar av handeln mellan EU och omvärlden.

Registrering av fastighetsmäklare och mäklarföretag

Enligt utredningen¹ innebär kravet på registrering för mäklare, som nu föreslås även gälla för mäklarföretag, att dessa aktörer omfattas av en tillståndsplikt för att få bedriva verksamhet i Sverige.

Kollegiet välkomnar att det av förslaget tydligt framgår att mäklarföretag som är etablerade i andra länder än Sverige inom EU/EES eller i Schweiz som tillfälligt verkar i landet inte behöver erhålla tillstånd från Fastighetsmäklarinspektionen.

Kollegiet anser även att det är positivt att nuvarande reglering med krav på förhandsunderrättelse för att utöva mäklaryrket i Sverige ersätter tillståndsplikten för enskilda mäklare som är etablerade i en annan stat inom EES eller i Schweiz, och förmedlar fastigheter på tillfällig basis i Sverige. Kollegiet hade dock gärna sett ett uttryckligt undantag för enskilda mäklare i lagen.²

Vad gäller tillståndsförfarandets utformning vill kollegiet uppmärksamma om bestämmelserna i kapitel III i tjänstedirektivet som bland annat kräver att villkoren för tillståndsgivning ska vara tydliga. Utredningen redogör i betänkandet för vad tillsynsmyndigheten ska basera sin prövning på om en sökande är redbar.³ Kollegiet anser att det

¹ SOU 2014:64, s. 211.

² Jmf det föreslagna uttryckliga undantaget för fastighetsmäklarbolag i 9 § andra stycket fastighetsmäklarlagen.

³ SOU 2018:64, sid 82.

är viktigt att tjänsteföretagen förstår vilka krav som ställs för att erhålla tillstånd. Mot bakgrund av detta undrar kollegiet om utredningen har övervägt att förtydliga redbarhetskravet i författningstexten genom att exempelvis utfärda föreskrifter eller en vägledning som närmare anger vad kravet innebär.

Slutligen vill kollegiet påminna om att relevant information på kontaktpunkten för tjänster kan komma att behöva uppdateras och kompletteras med anledning av de nya reglerna.⁴

Anmälan av krav på tjänsteverksamhet

Av 20 § p 6 förordningen (1996:1515) med instruktion för Regeringskansliet följer att Regeringskansliet ska anmäla förslag till författningar i enlighet med informationsförfaranden som följer av Sveriges medlemskap i EU. Ett sådant förfarande föreskrivs i tjänstedirektivet avseende nya eller förändrade krav på tjänsteverksamhet.⁵ Fastighetsmäklartjänster faller inom tjänstedirektivets tillämpningsområde.⁶

Tjänstedirektivet innehåller två bestämmelser om anmälningsskyldighet. Den ena avser krav på utländska tjänsteutövare som är etablerade i Sverige och omfattar endast ett antal *specifika krav* som räknas upp i direktivet.⁷ Den andra avser *samtliga krav* som även är tillämpliga på utländska tjänsteutövare som inte är etablerade i Sverige, utan i ett annat land inom EU/EES, och som tillfälligt tillhandahåller tjänster i Sverige.⁸

I utredningen föreslås nya krav gälla för utländska mäklarfirmor som bedriver tillfällig tjänsteverksamhet i Sverige eller avser att göra det i framtiden, varför anmälningsskyldighet enligt tjänstedirektivet aktualiseras. Kollegiet bedömer att anmälningsskyldighet föreligger för kraven i 3, 20, 23-24, 31, 34, 37-38, 40-41 § § i den föreslagna fastighetsmäklarlagen och 9 § i fastighetsmäklarförordningen. Detsamma gäller kravet för mäklare i 21 § fastighetsmäklarlagen.

Enligt tjänstedirektivet ska nya krav samt ändringar av befintliga krav anmälas till kommissionen.⁹ Enligt kollegiets tolkning av bestämmelsen bör lättnader av krav ses som en ändring av befintliga krav.¹⁰ Utredningen

⁴ Se artikel 6 tjänstedirektivet.

⁵ Europaparlamentets och rådets direktiv 2006/123/EG om tjänster på den inre marknaden, artiklarna 15.7 och 39.5.

⁶ Skäl 33 tjänstedirektivet.

⁷ Anmälningsskyldigheten regleras i artikel 15.7 i tjänstedirektivet, som hänvisar till artikel 15.2 där de anmälningsskyldiga kraven listas.

⁸ Anmälningsskyldigheten regleras i artikel 39.5 i tjänstedirektivet.

⁹ Artikel 39.5 tjänstedirektivet.

¹⁰ Detta är även kommissionens uppfattning. Enligt kommissionen bör resonemangen kring motiveringen och proportionaliteten i en sådan anmälan fokusera på varför kravet inte längre behövs.

föreslår att särregleringen för fastighetsmäklare vad gäller skyldigheterna att vidta nödvändiga åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism enligt penningtvättslagen ska tas bort. Detta innebär som kollegiet förstår det att när en fastighetsmäklare bedriver sin verksamhet som anställd hos en juridisk person, kommer de skyldigheter som följer av penningtvättslagen endast gälla den juridiska personen, och inte längre därutöver även för den enskilda fastighetsmäklaren. Kollegiet bedömer mot bakgrund av detta att anmälningsplikt tjänstedirektivet kan aktualiseras för vissa krav som följer av penningtvättslagen om de kan komma att tillämpas på tillfälliga tjänsteutövare.

Tjänstedirektivet gör inget undantag från anmälningskyldigheten för nationella regler som genomför EU-rättsakter.¹¹ Kollegiets generella ståndpunkt är därför att svenska författningar som genomför EU-direktiv bör anmälas enligt tjänstedirektivet. Undantag bör dock kunna göras då ett direktiv inte ger något utrymme för olika nationella lösningar för genomförandet.¹² Kollegiet kan inte se något direkt syfte med en anmälan i en sådan situation. Ett exempel på detta kan vara en tariff som kopieras direkt in i nationell rätt. Kollegiet anser däremot att det är viktigt att krav anmäls då det faktiskt finns olika alternativ för det nationella genomförandet, i synnerhet eftersom syftet med anmälningsförfarandet är att skapa transparens.

Mot denna bakgrund rekommenderar kollegiet att kravet i 16 § fastighetsmäklarlagen samt berörda krav i penningtvättslagen anmäls i den utsträckning penningtvättsdirektiven gett utrymme för olika nationella lösningar för genomförandet. Kollegiet anser att Justitiedepartementet är bättre lämpade att avgöra denna fråga, men kollegiet står självklart till förfogande för en diskussion. Vid osäkerhet rekommenderar kollegiet regelmässigt att författningarna anmäls.



Agnès Courades Allebeck
Enhetschef



Hiba Zeydi
Utredare

¹¹ Till skillnad från EU:s anmälningsdirektiv för tekniska föreskrifter (EU) 2015/1535.

¹² Även Europeiska kommissionen har gett uttryck för denna ståndpunkt.