

Justitiedepartementet
Regeringskansliet

Yttrande över SOU 2018:64 Utökad tillsyn över fastighetsmäklarbranschen, Ju2018/04004/L2

Malmö universitet har fått ovan rubricerat betänkande på remiss och undertecknad har fått i uppdrag att i egenskap av sakkunnig avge följande yttrande.

Om att införa registreringsplikt, förbud, skyldigheter samt tillsyns- och skadeståndsansvar för fastighetsmäklarföretag

Generell kommentar

Det är Malmö universitets uppfattning att rådande regelverk där fastighetsmäklaren är en fysisk person som bedriver sitt arbete under personligt ansvar, och där fastighetsmäklarlagens bestämmelser alltså träffar den enskilda mäklaren personligen, är en god ordning som bör bevaras. Modellen understöds av utbildningskravet på minst 120 högskolepoäng med kurser i för fastighetsmäklaryrket centrala ämnen såsom civilrätt, fastighetsrätt och byggnadsteknik. Den understöds också av registreringsplikten, Fastighetsmäklarinspektionens tillsynsverksamhet samt fastighetsmäklarens skadeståndsansvar.

Det tål i sammanhanget att erinras om den centrala roll den svenska fastighetsmäklaren har i fastighetsöverlåtelser, framför allt gentemot konsumenter, ikraft av dels fastighetsmäklarlagens regler, dels det faktum att ca 90 procent av alla överlåtelser av privatbostadsfastigheter förmedlas av fastighetsmäklare. Mäklaren har en rådgivande roll gentemot både köpare och säljare, och har ansvar att tillse att affären genomförs på ett i juridisk mening korrekt sätt. Mäklaren ska inhämta viktig information ifråga om förfoganderätt och belastningar, ge köpare och säljare råd och upplysningar om fastigheten och andra frågor av juridisk, teknisk och ekonomisk natur som har samband med överlåtelserna samt upprätta alla nödvändiga handlingar inklusive köpekontraktet på ett sätt som är anpassat efter parternas önskemål

och behov. Mäklarens ansvar innebär bl.a. att hen ska tillse att parterna är fullt införstådda med de risker som transaktionen medför.

Nämnda funktion utförs i rättsordningarna på den europeiska kontinenten och de anglosaxiska länderna av notarius publicus respektive advokater. Samtliga dessa rättsordningars regleringar innebär högre transaktionskostnader än den svenska, bl.a. därför att fler aktörer behöver blandas in. Den svenska modellen är således den som mest effektivt tillgodoser såväl konsumentskyddsintresset som intresset av en billig och effektiv transaktionsprocess. Det är därför av synnerlig vikt att slå vakt om fastighetsmäklarens omsorgsplikt och ansvar för affärens juridiska moment.

Ändå saknas inte svagheter i rådande ordning, vilket hänger samman med att de flesta fastighetsmäklare är verksamma inom fastighetsmäklar företag, som anställda eller som företagare. Det är dessa mäklar företags firmanamn som exponeras i marknadsföringen, inte de enskilda mäklarna, vilket får till följd att konsumenter inte sällan felaktigt tror sig ingå avtal med mäklar företaget och inte den enskilda mäklaren.

Mäklare som är anställda inom ett mäklar företag har i arbetsrättslig mening att följa de instruktioner för arbetets utförande som arbetsgivaren ger. Det kan röra sig om allt från mjukvarupaket med avtalsmallar till standardiserade arbetsprocesser. Stundom förekommer det att de verktyg arbetsgivaren tillhandahåller, och som mäklaren av arbetsgivaren förväntas använda, leder till att mäklaren anses brista i sina skyldigheter enligt fastighetsmäklarlagen. Ett typexempel är kontraktsklausuler, t.ex. återgångsklausuler, i köpekontrakten. Enligt fast praxis från domstolarna och Fastighetsmäklarinspektionen ansvarar den enskilda mäklaren personligen för klausulernas utformning trots att de anvisats av arbetsgivaren, och trots att de i ofta i praktiken utformats av antingen mäklar företagets jurister eller särskilt anlitate externa jurister (se t.ex. kammarrätten i Stockholm mål nr. 7452-14). Ett annat för den enskilda mäklaren svårnavigerat exempel är de paket med s.k. förbesiktningar och försäkringar mot dolda fel som mäklar företagen erbjuder i samarbete med försäkrings- och besiktnings företag. Eftersom dessa tjänster i hög grad påverkar den köprättsliga relationen mellan köpare och säljare ställer de höga krav på mäklarens agerande ifråga om dels den rådgivning hen ger parterna, dels utformningen av köpekontrakten. Det förekommer inte sällan att mäklare brister i sina skyldigheter på ett sätt som är hänförligt till de särskilda betingelser dessa förbesiktnings paket medför.

När en fastighetsmäklare ansvarar personligen, trots att bristen är hänförlig till fastighetsmäklar företaget, kan det framstå som stötande att fastighetsmäklar företaget helt undgår ansvar. Det är därför välkommet att ett visst ansvar nu föreslås åvila företaget. Malmö universitet vill emellertid

understryka vikten av att denna förändring inte sker på ett sätt som urholkar den svenska modellen med en personligt ansvarig fastighetsmäklare.

Fastighetsmäklarföretages ansvar för mäklare i företaget

I utredningen föreslås en ny skyldighet införas med innebörd att mäklarföretaget åläggs att verka för att dess mäklare uppfyller sina skyldigheter enligt fastighetsmäklarlagen. Malmö universitet välkomnar detta förslag. Följande förtjänar dock påpekas.

Som redan nämnts är det viktigt att mäklarens personliga ansvar inte urholkas. Det ansvar som nu föreslås åvila fastighetsmäklarföretaget bör därför i alla lägen betraktas som självständigt från den enskilda mäklarens ansvar. Det innebär att mäklarföretagets respektive mäklarens ansvar bedöms enligt de regler som är tillämpliga på respektive part. Det kan få till följd att det i en given situation är på det sättet att såväl mäklarföretaget som den enskilda mäklaren ansvarar, dels disciplinärt, dels civilrättsligt. Det faktum att den andra parten också ansvarar bör aldrig anses vara ansvarsbefriande för vare sig mäklaren eller mäklarföretaget.

Härvid är det enligt Malmö universitets mening inte oproblemiskt att utredningen, om än med den i och för sig vällovliga ambitionen att ge vägledning, tycks vilja peka ut antingen mäklaren eller mäklarföretaget som ansvarigt. Ifråga om Fastighetsmäklarinspektionens tillsyn anförs (s. 241) att där mäklarföretaget gett mäklaren förutsättningar och mäklaren trots detta åsidosätter sina skyldigheter, bör inspektionen normalt ingripa mot mäklaren och inte mot mäklarföretaget. Om utredningen med detta avser situationer där mäklarföretaget inte har brustit i sina skyldigheter får det närmast ses som en självklarhet att inga disciplinära åtgärder bör vidtas mot företaget. Utredningen tillägger dock att där företagets avtalsmallar innehåller villkor som strider mot lagen, eller om mäklarföretaget tillhandahåller undermåliga system som inte ger mäklarna möjlighet att uppfylla lagens krav på dokumentation av uppdraget, bör ett ingripande i första hand ske mot företaget och inte den enskilda mäklaren. En sådan ordning skulle emellertid urholka det personliga ansvaret på ett sätt som inte kan godtas. I en situation som den nu beskrivna, där mäklaren använt sig av lagstridiga avtalsklausuler som anvisats av mäklarföretaget, har både mäklaren och mäklarföretaget brustit i sina respektive skyldigheter, varvid bägge ska meddelas disciplinär påföljd.

Utredningen tycks vilja göra det omvända ifråga om skadeståndsansvaret. Det anförs (s. 246 f.) att det i första hand är mäklaren som ska hålla ansvarig, medan företagets ansvar först aktualiseras om mäklarens vårdslöshet kan lastas företaget. Här görs frågan mer komplicerad än den behöver vara. Precis som när det gäller det disciplinära ansvaret ansvarar mäklaren och mäklarföretaget självständigt i enlighet med de regler som är tillämpliga på

dem. Om bägge har brustit i sina respektive skyldigheter är bägge ansvariga, varvid den skadelidande parten får utkräva ansvar av mäklaren eller mäklarfirmen, efter fritt skön. En annan sak är att mäklarfirmens skyldighet att verka för att dess mäklare uppfyller sina skyldigheter är så vag att det i de flesta situationer sannolikt är så, att endast den ansvariga mäklaren kommer att ansvara.

Möjligen kan det anföras att mäklarfirmens skadeståndsansvar kan komma att ge allmänheten en felaktig bild av firmens ansvar och därmed uppmuntra till tvister mot firmen även i situationer där det inte är motiverat. Det är dock inget övertygande argument mot att införa ett skadeståndsansvar. Tvärtom skapar regeln sunda incitament för mäklarfirmen att dels se till att deras avtalsmallar, mjukvarupaket, tjänster och arbetsprocesser är förenliga med gällande rätt, dels tydliggöra för kunderna att det är den enskilda mäklaren, inte mäklarfirmen, som anlitas i ett förmedlingsuppdrag.

Med ovanstående kommentarer tillstyrker Malmö universitet utredningens förslag såvitt avser mäklarfirmens ansvar.

Förbudet mot förtroenderubbande verksamhet

Malmö universitet har ingen erinran mot att fastighetsmäklarfirmen föreslås träffas av förbudet mot förtroenderubbande verksamhet. Det finns emellertid vissa rättspolitiska oklarheter med den närmare utformningen av detta förbud, beträffande såväl mäklarna som mäklarfirmen. Det är exempelvis inte självklart att det är opproblemiskt att mäklarfirmen ägs av banker eller försäkringsfirmen och tillika bedriver nära samarbete med dessa. Det väcker bl.a. konkurrensrättsliga frågor (jfr. Hans Lind & Fredrik Kopsch, Konkurrensen på fastighetsmäklarmarknaden. Hur fungerar den och vilka åtgärder kan vara motiverade?, Konkurrensverkets uppdragsforskningsrapport 2014:3), inte enbart ifråga om fastighetsmäklarmarknaden utan även närliggande marknader såsom bolånemarknaden. Exempelvis kan en bank som har en dominerande ställning på en lokal, regional eller nationell nivå tänkas bryta mot förbudet mot missbruk av dominerande ställning om den på något sätt knyter villkoren för att bevilja bolån till att en mäklare som är verksam vid det av banken ägda mäklarfirmen anlitas för värdering eller för att förmedla försäljning av kundens nuvarande bostad.

I mäklarrättsligt hänseende kan den grundläggande frågan om ett sådant samarbete är förtroenderubbande enligt den gängse definitionen besvaras med ett enkelt exempel: skulle en hypotetisk utomstående person typiskt sett kunna misstänka att en mäklare verksam vid ett mäklarfirmen som ägs av en bank, eller ingår i samma koncern som en bank, påverkas av andra hänsyn än det

enskilda förmedlingsuppdraget? Frågan torde få besvaras jakade. Ändå nöjer sig utredningen med att konstatera att sådana samarbeten redan finns, och att de även framöver bör tillåtas (s. 231). Det står naturligtvis utredningen fritt att göra den bedömningen, och det kan allmänt anses tillrådligt att iakttäta viss försiktighet med att vidta åtgärder i lagstiftning eller rättstillämpning som kan få stora konsekvenser för många aktörer på marknaden. Utredningen presenterar dock inga övertygande argument till varför täta samarbeten mellan mäklarföretag och banker eller försäkringsbolag inte i och för sig ska anses förtroenderubbande, vilket är en svaghet eftersom dessa arrangemang får anses falla under den gängse definitionen av förtroenderubbande verksamhet. Utredningens bedömning innebär en inkongruens i regelverket som borde adresseras.

Utredningen föreslår vidare att mäklarföretagens förbud ska vara förenat med samma undantag som mäklarnas enligt den befintliga bestämmelsen, dvs. det föreslås att företaget ska kunna ta emot ersättningar för annan verksamhet än förmedling utan att ersättningen i sig ska anses medföra att det rör sig om förtroenderubbande verksamhet, så länge ersättningen är obetydlig. Regeln är otydlig redan avseende de enskilda fastighetsmäklarna, framför allt ifråga om var gränsen för ”obetydlig” ersättning går. I doktrinen görs olika skattningar (Magnus Melin, Fastighetsmäklarlagen: en kommentar, 4 uppl. 2017, s. 135; Lars Tegelberg i P.H. Grauers m.fl., Fastighetsmäklaren – en vägledning, 4 uppl. 2011, s. 50; Claude Zacharias, 2011 års fastighetsmäklarlag: en kommentar, 2 uppl. 2013, s. 444; Ola Jingryd & Lotta Segergren, Fastighetsförmedling, 5 uppl. 2018, s. 101 ff.), men någon klarhet kan inte sägas föreligga. Redan den omständigheten att en part utför en tjänst mot ersättning som ett led i sin affärsverksamhet antyder att ersättningen inte är obetydlig.

När denna undantagsregel nu föreslås gälla även för mäklarföretagen uppstår dels samma, dels nya frågor. Den första och kanske viktigaste frågan är vilken ersättningsnivå som kan anses obetydlig. Härvid gör utredningen en rimlig bedömning i författningskommentaren (s. 350 f.), när det förespråkas att mäklarföretaget bör kunna ta emot ersättningar som är större än vad som är fallet med den enskilda mäklaren utan att det anses överstiga gränsvärdet. Det är också positivt att utredningen stakar ut principen för hur bedömningen ska göras, nämligen att ersättningen för att vara tillåtlig inte får typiskt sett äventyra rollen som opartisk mellanman för de mäklare som är verksamma i företaget.

En svaghet är att utredningen inte adresserar icke-monetära ersättningar mer ingående. Hur ska man se på den situationen att en banktjänsteman rekommenderar en kund att anlita någon av dotter- eller systerbolagets mäklare? Det är visserligen förenat med vissa svårigheter att kvantifiera värdet av sådana anvisningar, men det kan svårligen förnekas att de har ett

värde. Motsvarande gäller varumärkesgemensam annonsering (jfr. FMI dnr. 4-2103-12) som kommer mäklar företaget till godo. Här saknas vägledning.

Vidare besvaras inte frågan hur ersättningen ska avgränsas – per uppdrag, per tidsenhet, osv. Frågan har förvisso inte heller något tydligt svar beträffande de enskilda mäklarna. En gissning är att avgränsningen i de fallen ska ske per förmedlingsuppdrag, men rättsläget får anses oklart. Än mer oklart är hur man ska se på det när det nu rör ersättningar till mäklar företaget. Eftersom mäklar företaget självt inte har förmedlingsuppdrag får rimligen en annan måttstock användas, t.ex. per räkenskapsår. Även här behövs vägledning.

Med ovanstående kommentarer tillstyrker Malmö universitet förslaget såvitt avser förslaget att utvidga förbudet mot förtroenderubbande verksamhet till att avse även mäklar företagen.

Digitaliseringsfrågor

Generell kommentar

Den tekniska utvecklingen är en ständigt pågående process. Det är således naturligt att då och då se över rättsreglers utformning, dels för att möta de nya utmaningar som den tekniska utvecklingen medför, dels för att rättsreglernas utformning inte i onödan ska hindra att den tekniska utvecklingen kommer samhället tillgodo, t.ex. i form av mer klimatsmarta processer i affärslivet. Det är också en rimlig generell hållning att rätten i så stor utsträckning som möjligt ska spegla de normer och beteendemönster som råder vid varje given tidpunkt.

Å andra sidan är det ett grundläggande krav att rätten uppfyller de syften i materiellt hänseende som lagstiftaren avsett. Anpassningen av rättsreglers utformning till en ny teknologisk verklighet får därför inte ske på ett sätt som medför att syftet bakom rättsreglerna förfelas. Vad gäller fastighetsmäklarlagen är den till sin natur en konsumentskydds lag. Varje ändring av fastighetsmäklarlagen, vare sig det rör sig om att införa en ny bestämmelse eller upphäva eller ändra en befintlig, måste således prövas mot konsumentskyddsintresset. Den generella principen måste härvid vara att ett försvagat konsumentskydd inte kan anses godtagbart om inte synnerliga skäl föreligger. Det innebär att en föreslagen ändring som innebär ett försämrat konsumentskydd inte kan godtas med mindre än att det är visat att sådana synnerliga skäl föreligger.

Objektsbeskrivning och årsredovisning

Enligt nu gällande ordning ska fastighetsmäklaren tillhandahålla tilltänkta köpare en objektsbeskrivning samt, ifråga om bostadsrätter, den senast tillgängliga årsredovisningen alternativt den ekonomiska planen. Precis som

utredningen konstaterar framgår inte tydligt av lag vad ”tillhandahålla” betyder. I praxis och i doktrinen har det dock fastslagits att bestämmelsen innebär ett krav på att mäklaren aktivt försäkras sig om att mottagaren har tagit del av handlingarna. Det är alltså inte godtagbart att mäklaren enbart passivt håller dokumentationen tillgänglig. Denna ordning harmonierar också med vad som gäller i fråga om mäklarens allmänna upplysningsplikt (se t.ex. förvaltningsrättens i Stockholm dom i mål nr. 23998-19) och rådgivningsplikt (se t.ex. NJA 1997 s. 127 I & II, HR 2000:82, RH 2012:69), som ålägger mäklaren att försäkras sig om att köpare och säljare har tagit del av viktig information före köpet, samt att de är införstådda med dess innebörd och konsekvenser.

Rådande ordning får således anses innebära att det är fullt tillåtligt för en fastighetsmäklare att endast tillhandahålla objektsbeskrivning och årsredovisning i digital form, så länge mäklaren vidtar åtgärder för att spekulanterna verkligen tar del av informationen. Det torde i de flesta fall kunna ske utan någon vidare ansträngning, genom en enkel upplysning om att informationen finns och var, samt en uppmaning att spekulanten tar del av den och återkommer med eventuella frågor. I undantagsfall, där spekulanten av en eller annan anledning har svårt att ta till sig information i digital form, kan mäklaren sägas vara skyldig att på begäran tillhandahålla informationen i pappersform.

Det bör redan nu framhållas att den information som återfinns i de aktuella handlingarna till sin karaktär är mycket betydelsefull. Exempelvis avslöjar årsredovisningen om bostadsrättsföreningen har stora skulder, om den är en s.k. äkta eller oäkta bostadsrättsförening, och om föreningen äger marken eller blott innehar den med tomträtt. Dessa faktorer kan påverka köparens ekonomiska situation på ett högst påtagligt sätt. Det är därför av stor vikt att regelverket säkerställer att en presumtiv köpare nås av informationen i god tid före köpet.

Utredningen föreslår nu att kravet på att mäklaren förvissas sig om att den presumtiva köparen tar del av objektsbeskrivningen, och i fråga om bostadsrätter den senaste årsredovisningen alternativt den ekonomiska planen, slopas. Istället föreslås att det ska räcka att mäklaren passivt håller handlingarna tillgängliga på internet. Detta förslag kan helt enkelt inte godtas.

För det första framstår förslaget som egendomligt, då det i utredningen visserligen fastslås att den föreslagna regleringen inte får leda till ett försämrat skydd för konsumenterna, samtidigt som det är uppenbart att förslaget innebär just ett försämrat skydd. Härvid tycks utredningen förutsätta att de ökade möjligheterna att ta del av information i digital form, t.ex. via en webbplats, i sig är ett fullgott substitut för att aktivt bli informerad. Valet av medium innebär dock på intet sätt att behovet av att informera spekulanterna minskar.

Det är visserligen med stor sannolikhet korrekt att de flesta konsumenter idag godtar, och i många fall rentav föredrar, att få information i digital form än i pappersform. Utan en aktiv upplysning om att informationen finns, och var, är risken dock stor att många spekulanter inte tar del av den. Denna risk uppmärksammas visserligen i utredningen, men dessvärre bagatelliseras problemet och beskrivs som att ”det kan finnas konsumenter som väljer att inte ta del av informationen”. För att en konsument ska kunna göra ett val att ta del eller inte ta del av informationen måste hen rimligen först informeras om att informationen finns och var. Det blir inte sällan aktuellt för mäklaren att därtill understryka vikten av den information som finns i handlingarna. Utredningen föreslår dock inte att mäklaren ska vara skyldig att upplysa spekulanterna över huvud taget. Tvärtom framhålls både i den allmänna motiveringen och i författningskommentaren att mäklaren *inte* ska vara skyldig att försäkra sig om att konsumenten tar del av informationen. Det kan svårligen beskrivas som annat än anmärkningsvärt.

För det andra tycks utredningen finna det fullgott att mäklaren tillhandahåller informationen på sin webbplats *eller* på en läsplatta under visningen (s. 307, 354). Det senare alternativet skulle dock innebära att konsumenten inte får informationen i någon beständig form, utan blir hänvisad till att läsa och ta till sig all information i samband med visningen. Det säger sig självt att inte ens den mest välinformerade konsumenten på ett tillfredsställande sätt kan ta till sig så pass viktig information som den i objektsbeskrivningen eller årsredovisningen under en visning. Det är möjligt att det är en ren felskrivning i betänkandet, men i så fall är det en som upprepas. Det kan under alla omständigheter inte passera utan erinran. Att mäklaren föreslås vara skyldig att på begäran tillhandahålla handlingarna medför ingen annan bedömning.

För det tredje är försvaret inte förankrat i vare sig gällande rätt eller den normala processen i fastighetsförmedlingen. I sista stycket i den föreslagna 28 § anges att mäklaren ska säkerställa att en köpare som är konsument har tagit del av handlingarna innan försäljningen genomförs. Här finns det skäl att ställa sig frågande till om utredningen genom att koppla begreppet ”köpare” till någon som redan har ingått köpeavtal menar att begreppet har, eller ska ha, den specifika innebörden vid tillämpning av fastighetsmäklarlagens bestämmelser. Det är dock varken korrekt eller önskvärt, då de skyldigheter som i lagen föreskrivs är av den arten att de vore helt meningslösa om de inte behövde uppfyllas *före* köpet. Det är exempelvis knappast godtagbart om mäklaren väntar med att upplysa om en viktig omständighet till efter kontraktsskrivningen; ändå är avnämaren i nuvarande 16 § 3 st. ”en köpare”. Vidare tycks utredningen helt bortse ifrån att mäklarens omsorgs-, rådgivnings- och upplysningsplikt medför att viktig information ska lämnas *i god tid* före kontraktsskrivningen (RÅ 2006 ref. 53). Den skrivning utredningen föreslår öppnar för att mäklaren inte tillhandahåller handlingarna

förrän i samband med kontraktsskrivningen, vilket strider mot god fastighetsmäklarsed.

Det kan visserligen diskuteras hur mäklaren rent praktiskt bör förfara för att informera ”i god tid”, och om en viss upplysning verkligen måste lämnas till samtliga spekulanter. I förarbetena till nuvarande lag (prop. 2010/11:15 s. 56) påstås det råda en skillnad mellan den allmänna upplysningsplikten i 16 § 1 st. och den skrivning i 3 st. som specifikt avser fastighetens skick, på så sätt att där den förra gäller alla presumtiva köpare, gäller den senare endast ”den som står i begrepp att förvärva fastigheten”. Det är en distinktion vars relevans och överensstämmelse med gällande rätt kan diskuteras. Kravet att informationen lämnas i god tid låter sig nämligen svårigen förenas med att mäklaren väntar till ett sent skede i affären innan hen informerar den berörda parten. Av nyss nämnda RÅ 2006 ref. 53 följer uttryckligen att det är för sent att lämna informationen vid kontraktsskrivningen. Rimligen kan ingen ”stå i begrepp” att förvärva fastigheten förrän vid kontraktsskrivningen, eller i vart fall kort före. Det kan heller knappast godtas att mäklaren väntar tills en eventuell budgivning är avklarad innan informationen lämnas.

Faktum är att viktig information – som inte helt sällan återfinns i objektsbeskrivningen eller i bostadsrättsföreningens årsredovisning – torde vara obligatorisk att lämna innan en spekulant ens lämnar ett bud. I NJA 2006 s. 39 fastslog HD att falska bud utgör bedrägeri enligt 9 kap 1 § brottsbalken. Av senare praxis följer också att en mäklare är skyldig att informera övriga spekulanter om en av spekulanterna i en budgivning drar tillbaka sina bud (Förvaltningsrätten i Stockholm mål nr. 19170-17; FRN 69/17). Mot bakgrund av denna praxis torde det få anses klarlagt att det strider mot god fastighetsmäklarsed att låta någon delta i en budgivning på falska premisser. Det gäller såväl där falska eller felaktiga uppgifter lämnats, som där viktiga uppgifter undanhållits.

Visserligen ligger det inom det möjligas gränser att en mäklare i en enskild förmedling faktiskt lämnar de viktiga uppgifterna till en enskild presumtiv köpare i god tid, utan att ha tillhandahållit handlingarna till den bredare kretsen av spekulanter. Det är dock tämligen riskabelt att bygga förmedlingsprocessen, och regleringen av densamma, på den premissen. Det ligger i sakens natur att mäklaren inte i förväg kan veta hur lång tid affären kommer att ta. För att på ett tillfredsställande sätt uppfylla sina skyldigheter bör mäklaren därför lämna all information i ett tidigt skede, då det redan i samband med budgivningen kan vara för sent. Mot bakgrund härav förefaller det både olyckligt och olämpligt att med en regel som den nu föreslagna bibringa mäklaren uppfattningen att det är godtagbart att informationen ifråga lämnas i ett så sent skede som vid kontraktsskrivningen.

Sammanfattningsvis är utredningens förslag såvitt avser tillhandahållandet av objektsbeskrivning och årsredovisning inte godtagbart då det 1) innebär ett försvagat konsumentskydd, 2) till vissa delar är i strid, och i övriga delar harmonierar illa, med gällande rätt, samt 3) inte behövs för att uppfylla ändamålet med en teknik- och klimatsmart förmedlingsprocess, eftersom det redan enligt befintligt regelverk är möjligt för mäklaren att tillhandahålla de nödvändiga handlingarna i digital form.

På ovan angivna grunder avstyrker Malmö universitet förslaget att ersätta kravet på att tillhandahålla objektsbeskrivning och årsredovisning med ett mildare krav att hålla sagda handlingar tillgängliga.

Övrigt

I övriga delar tillstyrker Malmö universitet utredningens förslag.



Ola Jingryd

Universitetslektor i juridik
Enheten för fastighetsvetenskap
Institutionen för urbana studier